LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

LOS PORTALES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados integrales	4
Estado separado de cambios en el patrimonio	5
Estado separado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros separados	7 - 55

S/ = Nuevo sol
US\$ = Dólar estadounidense

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

	<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>		<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				Pasivo y Patrimonio			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	71,045	61,415	Obligaciones financieras	10	167,405	154,644
Cuentas por cobrar comerciales	4	172,268	104,151	Factoring con proveedores	11	14,845	23,848
Otras cuentas por cobrar	4	59,240	52,879	Cuentas por pagar comerciales	12	192,030	267,693
Inventarios	5	489,092	573,033	Otras cuentas por pagar	13	138,600	119,686
Gastos pagados por anticipado		2,696	1,835	Provisiones		1,546	1,699
Total activo corriente		794,341	793,313	Total pasivo corriente		514,426	567,570
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	394,869	400,358	Obligaciones financieras	10	489,136	467,929
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	6	58,397	58,122	Cuentas por pagar comerciales	12	45,171	76,485
Propiedades y equipos	7	141,490	151,558	Impuesto a la renta diferido pasivo	14	41,870	34,037
Propiedades de inversión	8	180,025	178,908	Total pasivo no corriente		576,177	578,451
Activos intangibles	9	34,362	36,665	Total pasivo		1,090,603	1,146,021
Total activo no corriente		809,143	825,611	Patrimonio			
				Capital	15	253,754	171,254
				Reserva legal		34,251	34,251
				Resultados acumulados		224,876	267,398
				Total patrimonio		512,881	472,903
Total activo		1,603,484	1,618,924	Total pasivo y patrimonio		1,603,484	1,618,924

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 56 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 30 de setiembre	
		2018	2017
		S/000	S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		347,944	309,271
Ingresos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		104,097	100,298
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		73,429	63,026
Total ingresos	2	<u>525,470</u>	<u>472,595</u>
Costo de venta de inmuebles		(253,059)	(244,511)
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamiento)		(73,135)	(72,919)
Total costo de venta	16	<u>(326,194)</u>	<u>(317,430)</u>
Utilidad bruta		199,276	155,165
Gastos de ventas	17	(49,035)	(47,072)
Gastos de administración	18	(62,239)	(63,362)
Otros ingresos		9,933	21,653
Otros gastos		(11,565)	(6,901)
Utilidad de operación		86,370	59,483
Gastos financieros	20	(4,085)	(3,303)
Diferencia en cambio, neta	23	(1,260)	12,554
Utilidad antes de impuesto a la renta		81,025	68,734
Impuesto a la renta	14	<u>(26,372)</u>	<u>(19,582)</u>
Utilidad del año		54,653	49,152
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		<u>54,653</u>	<u>49,152</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 56 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 30 DE SETIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>Capital</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	32,068	224,166	427,488
Utilidad del año	-	-	49,152	49,152
Transferencia a reserva legal	-	2,183	(2,183)	-
Dividendos declarados	-	-	(16,500)	(16,500)
Ajuste aplicación NIIF 15	-	-	(8,657)	(8,657)
Saldos al 30 de setiembre de 2017	<u>171,254</u>	<u>34,251</u>	<u>245,978</u>	<u>451,483</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	171,254	34,251	267,398	472,903
Utilidad del año	-	-	54,653	54,653
Capitalización de utilidades	82,500	-	(82,500)	-
Dividendos declarados	-	-	(14,675)	(14,675)
Saldos al 30 de setiembre de 2018	<u>253,754</u>	<u>34,251</u>	<u>224,876</u>	<u>512,881</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 56 forman parte de los estados financieros separados.

LOS PORTALES S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 30 de setiembre de	
		2018 S/000	2017 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad del año		54,653	49,152
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	13,858	15,394
Amortización	9	4,058	3,798
Impuesto a la renta diferido	14	-	-
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	(4)
Diferencia en cambio		8,910	(17,440)
Impuesto a la renta diferido		7,834	3,714
Intereses Devengados		40,448	42,822
Resultado en venta de propiedades y equipo		772	-
Resultado en baja de inversiones inmobiliarias		(3,837)	-
Resultado venta de cartera		(1,011)	(2,087)
Capitalización de deuda		3,474	-
Deterior de inversiones en asociadas		3,455	-
Intereses por pagar		(38,509)	(44,563)
Intereses cobrados		65,143	43,396
Otros		781	(1,412)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(134,322)	(142,073)
Inventarios		83,941	56,512
Gastos pagados por anticipado		(2,524)	(927)
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones		(66,753)	68,086
Impuesto a la renta pagado		(20,327)	(17,463)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>20,044</u>	<u>56,905</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION			
Compra de activos intangibles		(1,753)	(1,007)
Compra de propiedades y equipo		(3,605)	(16,149)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación		(3,289)	(57,805)
Compra de inversión en asociadas		(238)	-
Venta de activos fijos		774	1,942
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(8,111)</u>	<u>(73,019)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		226,815	374,837
Pago de obligaciones financieras		(205,427)	(347,701)
Obtención de factoring con proveedores		78,045	65,245
Pago de factoring con proveedores		(87,061)	(85,759)
Pago de dividendos		(14,675)	(16,500)
Efectivo neto aplicado a las de actividades de financiamiento		<u>(2,303)</u>	<u>(9,878)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		9,630	(25,992)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		61,415	98,059
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>71,045</u>	<u>72,067</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero		1,731	370
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión		(1,924)	(60,523)

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 56 forman parte de los estados financieros separados

LOS PORTALES S.A.

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

1 INFORMACION GENERAL

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

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

Las acciones de la Compañía están 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 separados al 30 de setiembre de 2018 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 31 de octubre de 2018 y serán presentados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 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 27.

2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Las actividades de la Compañía comprenden los siguientes segmentos de negocio:

a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -

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

b) Unidad de Estacionamientos -

La Compañía administra estacionamientos y otros servicios relacionados a través de locales propios y de terceros bajo acuerdos de gestión o concesión. Actividades complementarias desarrolladas en la unidad de estacionamientos incluyen el servicio de "valet parking", la publicidad en el interior de locales y el servicio de lavado de autos, entre otros. Al 30 setiembre de 2018, la Compañía mantiene 182 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 la Compañía. 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, la Compañía administra 5 hoteles con un total de 286 habitaciones (6 hoteles y 326 habitaciones en 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 la Compañía.

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.

d) Unidad de Rentas -

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

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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	5,736	276
Cuentas corrientes	54,765	61,139
Depósitos a plazo (a)	10,544	-
	<u>71,045</u>	<u>61,415</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/ 34.62 millones (S/54.22 millones al 31 de diciembre del 2017) sujeto a diversos acuerdos contractuales por operaciones de la Compañía que a la fecha no es de libre disposición o que debe ser mantenido por la Compañía como parte de los acuerdos con terceros.

4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

a) Cuentas por cobrar comerciales -

Al 30 de setiembre del 2018 y al 31 de diciembre del 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	131,506	394,869	526,375	59,375	400,358	459,733
Por rentas y servicios prestados	14,620	-	14,620	15,125	-	15,125
Provisión por deterioro	(529)	-	(529)	(273)	-	(273)
	145,597	394,869	540,466	74,227	400,358	474,585
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	26,671	-	26,671	29,924	-	29,924
	<u>172,268</u>	<u>394,869</u>	<u>567,137</u>	<u>104,151</u>	<u>400,358</u>	<u>504,509</u>

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

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

la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

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

b) Otras cuentas por cobrar -

Al 30 de setiembre del 2018 y 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar comprenden:

	2018		2017	
	Corriente	Total	Corriente	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Reclamaciones a terceros	5,568	5,568	7,230	7,230
Expropiación Proyecto Prialé - Municipalidad de Lima	-	-	3,345	3,345
Depósitos en garantía	3,299	3,299	3,198	3,198
Venta de asociada	3,000	3,000	3,000	3,000
Mantenimiento por facturar				
Segunda vivienda	2,834	2,834	2,632	2,632
Tributos por cobrar	1,188	1,188	1,513	1,513
Anticipos otorgados a proveedores	10,211	10,211	1,386	1,386
Otros	614	614	251	251
	<u>26,716</u>	<u>26,716</u>	<u>22,555</u>	<u>22,555</u>
Por cobrar a relacionadas (Nota 25)	<u>32,524</u>	<u>32,524</u>	<u>30,324</u>	<u>30,324</u>
	<u>59,240</u>	<u>59,240</u>	<u>52,879</u>	<u>52,879</u>

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

5 INVENTARIOS

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

	2018	2017
	S/000	S/000
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	283,275	299,079
Inmuebles terminados (b)	200,360	267,410
Suministros	<u>5,457</u>	<u>6,543</u>
	<u>489,092</u>	<u>573,032</u>

(a) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

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

	2018	2017
	S/000	S/000
Saldo inicial del año	299,079	272,687
Transferencias desde terrenos para desarrollo inmobiliario	-	16,793
Costos de habilitación y construcción	178,463	301,500
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 8)	5,803	165,057
Transferencias a propiedades de inversión	(3,879)	(5,653)
Inmuebles terminados	(196,191)	(451,305)
Saldo final del año	<u>283,275</u>	<u>299,079</u>

Al 30 de setiembre 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 Norte	36,493	31,934
Zona Este	<u>18</u>	<u>9,857</u>
	<u>88,954</u>	<u>112,339</u>
Otras ciudades del Perú:		
Ica	50,446	49,112
Piura	38,809	33,212
Lambayeque	24,078	31,345
Trujillo	26,569	29,612
Puno	25,763	24,817
Huancayo	10,629	10,526
Nuevo Chimbote	18,026	8,116
	<u>194,321</u>	<u>186,740</u>
Costos de habilitación	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>283,275</u>	<u>299,079</u>

El saldo de proyectos en desarrollo al 30 de setiembre del 2018, incluye intereses capitalizados por S/31.35 millones (S/29.04 millones al 31 de diciembre de 2017), ver políticas sobre costos de financiamiento en la nota 27.18. 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	29,037	27,563
Adiciones (Nota 20)	37,435	57,886
Deducciones en el costo	(35,123)	(56,412)
Saldo final	<u>31,349</u>	<u>29,037</u>

(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 con la tabla que se presenta a continuación:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Lima	109,145	163,299
Provincias	<u>91,215</u>	<u>104,112</u>
	<u>200,360</u>	<u>267,410</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 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, ACUERDO CONJUNTO Y ASOCIADA

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017, todas las inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada son contabilizadas bajo el método de costo; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. Ver a continuación:

Entidad	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2018	2017	2018	2017
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Los Portales Construye S.A.C. (a)	99.99	99.99	20,601	20,601
LP USA S.A. (b)	99.99	99.99	14,914	14,881
Consortio Estacionamiento				
Gamarra S.A. (c)	99.99	99.99	3,974	6,235
Inversiones Nueva Etapa S.A.C. (d)	99.99	99.99	1,651	1,650
Consortio Los Portales S.A. (e)	99.99	99.99	57	56
Soluciones Urbanísticas S.A. (f)	99.99	99.99	121	10
Acuerdo conjunto -				
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. – CEMSA (g)	50.00	49.00	12,383	10,011
Asociada -				
Inversiones Real Once S.A. (h)	28.57	28.57	<u>4,696</u>	<u>4,678</u>
			<u>58,397</u>	<u>58,122</u>

El movimiento de las inversiones al 30 de junio del 2018 y 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	2018	2017
	S/000	S/000
Saldo inicial	58,122	61,689
Aporte en LP USA S.A.	33	476
Aporte en Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	-	449
Aporte en Consortio Estacionamiento Miraflores S.A.	204	-
Compra acciones Inversiones Nueva Etapa S.A.	1	-
Compra acciones Consortio Los Portales S.A.	1	-
Ajuste Inversiones Método Participación Patrimonial	(1,176)	-
Capitalización Consortio Estacionamiento Miraflores S.A.	3,363	237
Capitalización deuda Soluciones Urbanísticas S.A.	<u>111</u>	<u>-</u>
	60,658	62,851
Deterioro Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	(2,261)	-
Deterioro Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	<u>-</u>	<u>(4,729)</u>
Saldo final	<u>58,397</u>	<u>58,122</u>

Subsidiarias -

a) Los Portales Construye S.A.C. -

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

b) LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima, el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria. En mayo de 2015, mediante contrato

de compra-venta, Los Portales S.A. adquirió las acciones que su Matriz GR Holding S.A. mantenía en LP USA S.A.

c) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. -

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

Durante el año 2018, la compañía ha realizado una evaluación en relación con la viabilidad del proyecto y se ha determinado registrar un deterioro de la inversión de S/ 2,261

d) Inversiones Nueva Etapa S.A.C. -

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

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

e) Consorcio Los Portales S.A. -

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

f) Soluciones Urbanísticas S.A.C.

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

Acuerdo conjunto -

g) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA -

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

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 al 31 de diciembre del 2017 posee el 49% de los derechos de voto de sus acuerdos conjuntos. 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.

Con fecha 15 de febrero de 2018 mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de ingeniería S.A., transfirió a Los Portales S.A. 204,187 acciones, los cuales representan el 1% del capital de la sociedad. Transferencia que fue aprobado por el supervisor del contrato de Concesión y por La Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018 se aumentó el capital social de la empresa Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. mediante la capitalización de acreencias por S/. 6,727 millones que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

Los Portales S.A. por un importe de S/. 3,363 millones; Obras de Ingeniería S.A. por un importe de S/ 2,790 millones y Urbana Operadora S.A. S/. 573 mil.

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

	<u>2018</u> <u>Porcentaje</u>	<u>2017</u> <u>Porcentaje</u>
Los Portales S.A.	50.00%	49.00%
Obras de Ingeniería S.A.	41.48%	42.50%
Urbana Operadora S.A.	8.52%	8.50%
	<u>100.0%</u>	<u>100.0%</u>

Asociadas -

h) Inversiones Real Once -

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

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

	<u>Inversiones Real Once S.A.</u>		<u>CEMSA</u>	
	<u>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>
Posición financiera				
Activos corrientes	2,471	2,716	10,777	10,754
Activos no corrientes	26,909	26,898	39,951	40,498
Pasivos corrientes	896	799	5,678	11,857
Pasivos no corrientes	<u>12,490</u>	<u>13,004</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
Activos neto	<u>15,993</u>	<u>15,811</u>	<u>25,050</u>	<u>19,395</u>

7 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento del rubro propiedad y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre, es el que sigue:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Edificios y otras construcciones</u> S/000	<u>Mobiliario y equipos</u> S/000	<u>Obras en curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2018					
Saldo inicial	28,935	93,055	28,397	1,171	151,558
Adiciones	-	2,058	3,028	250	5,336
Transferencias	-	772	401	(1,173)	-
Baja de activos - costo	-	(1,738)	(5,727)	-	(7,465)
Baja de activos - depreciación	-	1,197	4,722	-	5,919
Depreciación	-	(8,090)	(5,768)	-	(13,858)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>87,253</u>	<u>25,053</u>	<u>248</u>	<u>141,490</u>
Costo	28,935	143,217	60,785	248	233,185
Depreciación acumulada	-	(55,963)	(35,731)	-	(91,694)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>87,253</u>	<u>25,053</u>	<u>248</u>	<u>141,490</u>
Año 2017					
Saldo inicial	28,935	89,327	34,457	2,611	155,330
Adiciones	-	694	5,453	12,530	18,677
Transferencias	-	12,662	1,308	(13,970)	-
Baja de activos - costo	-	(1,092)	(9,763)	-	(10,855)
Baja de activos - depreciación	-	631	7,492	-	8,123
Depreciación	-	(9,167)	(10,550)	-	(19,717)
Saldo final	<u>28,935</u>	<u>93,055</u>	<u>28,397</u>	<u>1,171</u>	<u>151,558</u>
Costo	28,935	142,273	63,082	1,171	235,461
Depreciación acumulada	-	(49,218)	(34,685)	-	(83,903)
Valor neto	<u>28,935</u>	<u>93,055</u>	<u>28,397</u>	<u>1,171</u>	<u>151,558</u>

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

Años

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

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

b) Obras en curso -

El saldo de las obras en curso comprende principalmente proyectos en ejecución relacionados a remodelación en habitaciones de Hoteles e implementaciones de playas de estacionamiento.

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

c) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamientos financieros –

Al 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> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
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 separado de resultados integrales como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	7,742	8,131
Gastos de ventas (Nota 17)	2,681	3,033
Gastos de administración (Nota 18)	3,435	4,230
	<u>13,858</u>	<u>15,394</u>

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

8 PROPIEDADES DE INVERSION

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

	<u>Terrenos</u> <u>S/000</u>	<u>Centros comerciales y otros</u> <u>S/000</u>	<u>Totales</u> <u>S/000</u>
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 a inventarios (Nota 5)	(5,803)	-	(5,803)
Costo de habilitación	2,656	-	2,556
Transferencia de gastos anticipados	(2,904)	-	(2,904)
Saldo final	<u>170,623</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 la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 30 setiembre de 2018, estos terrenos constituyen una reserva de 184.6 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 la Compañía para el alquiler.

c) Transferencias a inventarios -

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

d) Valor razonable -

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

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

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

9 ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 30 de setiembre del 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	1,525	7,138	14,642	13,360	36,665
Adiciones	-	462	-	1,286	1,748
Transferencia amortizaciones	-	(61)	393	(310)	22
Baja en costo	(229)	(104)	(523)	-	(856)
Baja en depreciación	212	104	523	-	839
Amortización	(254)	(1,270)	(1,186)	(1,348)	(4,058)
Saldo final	<u>1,254</u>	<u>6,270</u>	<u>13,849</u>	<u>12,989</u>	<u>34,361</u>
Costo	3,514	14,572	46,054	21,111	85,015
Amortización acumulada	(2,260)	(8,302)	(32,205)	(8,122)	(50,344)
Valor neto	<u>1,254</u>	<u>6,270</u>	<u>13,849</u>	<u>12,989</u>	<u>34,361</u>

	Derechos de llave	Licencias	Concesiones	Programas de cómputo y otros	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2017					
Saldo inicial	1,769	8,129	16,202	13,029	39,129
Adiciones	-	735	-	1,962	2,698
Transferencias amortización	-	14	-	(14)	-
Baja costo	-	-	(1,526)	(27)	(1,553)
Baja amortización	-	-	1,526	-	1,526
Amortización	(244)	(1,740)	(1,560)	(1,591)	(5,135)
Saldo final	<u>1,525</u>	<u>7,138</u>	<u>14,642</u>	<u>13,360</u>	<u>36,665</u>
Costo	3,743	14,109	46,577	19,825	84,252
Amortización acumulada	(2,218)	(6,971)	(31,935)	(6,464)	(47,587)
Valor neto	<u>1,525</u>	<u>7,138</u>	<u>14,642</u>	<u>13,360</u>	<u>36,665</u>

a) Concesiones:

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

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

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

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

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

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

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

b) Métodos de amortización y vidas útiles -

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

	<u>Años</u>
Derechos de llave	10
Licencias	10
Concesiones	Entre 10 y 25
Programas de cómputo	10
c) Distribución del gasto por amortización -	

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Costo de ventas (Nota 16)	1,587	1,494
Gastos de administración (Nota 18)	<u>2,471</u>	<u>2,304</u>
	<u>4,058</u>	<u>3,798</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	92,2236	103,326	151,896	151,078
Bonos y papeles comerciales(c)	96,467	100,866	332,804	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>167,405</u>	<u>154,644</u>	<u>489,135</u>	<u>467,929</u>	<u>656,541</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 julio 2018 y mayo 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 7.12%. 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 diciembre del 2018 y agosto del 2019.

Durante los tres trimestres del año 2018 la Compañía colocó bonos corporativos y papeles

comerciales, como sigue:

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° Emisión</u>	<u>Serie/Clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>Monto de Colocación Moneoda original</u>	<u>Monto de colocación S/000</u>	<u>Fecha de emisión S/000</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Bonos Corporativos	Privada	Tercero	3° y 4°	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	1°	C	S/	17,490	17,490	04/09/2018	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> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
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	(1,274)	(1,887)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>11,905</u>	<u>14,591</u>

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	4,111	5,354
Entre 1 y 5 años	<u>7,794</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> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Menores a 1 año	167,405	154,644
De 1-2 años	70,781	65,594
De 2-5 años	418,355	398,980
Más de 5 años	<u>-</u>	<u>3,355</u>
	<u>656,541</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 2018 y 31 de diciembre de 2017, el sado de esta cuenta comprende:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Anticipo de clientes	95,066	53,930
Tributos y contribuciones sociales	5,862	21,687
Remuneraciones y participaciones por pagar	22,752	21,404
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	3,959	2,254
Otras cuentas por pagar con terceros	<u>8,655</u>	<u>7,212</u>
	136,294	106,487
Por pagar a relacionadas (Nota 25)	<u>2,306</u>	<u>13,199</u>
	<u>138,600</u>	<u>119,686</u>

Anticipo de clientes -

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

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

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	53,930	68,700
Anticipos recibidos en el año	411,458	227,470
Diferencia en cambio	898	2,104
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	<u>(371,221)</u>	<u>(244,344)</u>
Saldo final	<u>95,066</u>	<u>53,930</u>

14 IMPUESTO A LA RENTA

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

El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado separado de resultados comprende a setiembre del 2018 y 2017:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Impuesto corriente	18,772	26,122
Regularización de años anteriores	(235)	(1,327)
Impuesto diferido	<u>7,834</u>	<u>(5,213)</u>
	<u>26,371</u>	<u>19,582</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 de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo de esta cuenta en el estado separado 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	56,442	52,400
- Reversible dentro de 12 meses	<u>9,142</u>	<u>3,652</u>
Total impuesto diferido pasivo	<u>65,584</u>	<u>56,052</u>
Impuestos diferidos activos		
- Reversible después de 12 meses	(16,052)	(14,902)
- Reversible dentro de 12 meses	<u>(7,662)</u>	<u>(7,114)</u>
Total Impuesto diferido activo	<u>(23,714)</u>	<u>(22,016)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>41,870</u>	<u>34,036</u>

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

	<u>Ingresos</u> <u>netos</u> <u>inmobiliarios</u> <u>S/000</u>	<u>Amortización</u> <u>de</u> <u>concesiones</u> <u>S/000</u>	<u>Cambios</u> <u>de valor</u> <u>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	34,669	1,088	20,092	259	56,108
(Abonado) cargado a resultados	<u>420</u>	<u>(94)</u>	<u>(1,748)</u>	<u>1,366</u>	<u>(56)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	42,039	994	18,344	1,625	56,052
(Abonado) cargado a resultados	<u>7,577</u>	<u>(71)</u>	<u>(-)</u>	<u>2,026</u>	<u>9,532</u>
Al 30 de setiembre de 2018	<u>49,616</u>	<u>923</u>	<u>18,344</u>	<u>3,651</u>	<u>65,584</u>

	<u>Provisiones</u> S/000	<u>Otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2017	12,090	2,722	14,812
Abonado (cargado) a resultados	<u>3,681</u>	<u>3,523</u>	<u>7,204</u>
Al 31 de diciembre de 2017	15,771	6,245	22,016
Abonado (cargado) a resultados	<u>3,058</u>	<u>(1,360)</u>	<u>1,698</u>
Al 30 de setiembre 2018	<u><u>18,829</u></u>	<u><u>4,885</u></u>	<u><u>23,714</u></u>

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

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Al 1 de enero	34,036	41,296
Cargo al estado de resultados integrales	<u>7,834</u>	<u>(7,260)</u>
Al 30 de setiembre y 31 de diciembre 2017	<u><u>41,870</u></u>	<u><u>34,036</u></u>

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

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

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

	<u>2018</u> S/000	%	<u>2017</u> S/000	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>81,025</u>	<u>100.00</u>	<u>68,735</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	23,902	29.50	20,277	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	2,469	3.05	<u>(695)</u>	<u>-1.01</u>
	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>26,371</u></u>	<u><u>32.55</u></u>	<u><u>19,582</u></u>	<u><u>28.49</u></u>

15 PATRIMONIO

a) Capital -

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Compañía está representado por 171,253,798 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 junio 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	2	98.38
	4	100.00

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	14,675	
				14,675	0.08569
Junta Obligatoria de Accionistas	2012	23/03/2017	30/05/2017	2,320	
	2013		30/05/2017	14,180	
				16,500	0.09634

16 COSTO DE VENTAS

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

	<u>2018 S/000</u>	<u>2017 S/000</u>
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 5)	267,410	184,535
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 5)	299,079	264,913
Consumo de materias primas e insumos	23,600	98,519
Mano de obra directa (Nota 19)	50,603	51,507
Construcción encargada a terceros	125,947	156,118
Depreciación (Nota 7)	7,742	8,131
Amortización (Nota 9)	1,587	1,494
Costo financiero (Nota 5 y 20)	37,435	43,312
Cargas diversas de gestión y provisiones	1,088	2,056
Otros costos de producción	1,814	12,206
Ajustes y/o transferencias de inventarios	(6,475)	(4,842)
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 5)	(283,275)	(335,329)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 5)	(200,360)	(165,190)
	<u>326,194</u>	<u>317,430</u>

17 GASTOS DE VENTAS

Los gastos de venta al 30 de setiembre comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Marketing y publicidad	22,956	22,538
Cargas de personal (Nota 19)	20,881	18,623
Depreciación (Nota 7)	2,681	3,033
Mantenimiento de caseta	63	479
Servicios de transporte	1,677	1,699
Otros	777	700
	<u>49,035</u>	<u>47,072</u>

18 GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 30 de setiembre comprenden:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Cargas de personal (Nota 19)	36,435	37,515
Honorarios de terceros	7,835	6,005
Servicios públicos y tributos	4,417	3,234
Depreciación (Nota 7)	3,435	4,230
Amortización (Nota 9)	2,471	2,304
Gastos bancarios	1,909	3,479
Mantenimiento	1,494	1,492
Alquileres	762	745
Transportes	480	461
Seguros diversos	427	388
Suscripciones diversas	315	269
Otros	2,260	3,239
	<u>62,239</u>	<u>63,362</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> <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>
Sueldos	33,600	34,201	13,708	12,786	21,139	18,087
Gratificaciones (a)	4,870	4,958	2,837	1,837	4,402	5,230
Seguridad y provisión social	3,011	3,065	1,358	1,314	2,729	2,804
Compensación por tiempo de servicios (b)	2,908	2,960	1,287	1,121	2,231	2,307
Vacaciones (c)	2,702	1,785	742	632	1,282	1,369
Participación de los trabajadores (d)	1,237	121	-	-	1,696	766
Otras cargas de personal	2,275	3,454	567	498	2,307	5,955
	<u>50,603</u>	<u>51,507</u>	<u>20,881</u>	<u>18,623</u>	<u>36,434</u>	<u>37,515</u>
Número de trabajadores	<u>2,520</u>	<u>2,563</u>	<u>306</u>	<u>308</u>	<u>457</u>	<u>457</u>

a) Gratificaciones -

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

b) Compensación por tiempo de servicios -

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

c) Descanso vacacional -

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

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

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

20 GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Intereses devengados	41,519	46,614
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 5)	(37,435)	(43,312)
	<u>4,085</u>	<u>3,303</u>

De los intereses devengados en el 2018 S/39.46 millones corresponde a deuda financiera y S/2.05 millones son de otros gastos financieros (2017 S/42.25 millones deuda financiera y S/4.36 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 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año (en S/000)	<u>54,654</u>	<u>49,153</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>0.29</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 Compañía y sus asesores legales consideran que no se realizará provisión alguna por estos procesos administrativos.

22.2 Compromisos -

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

- i) Al 30 de setiembre de 2018, la Compañía mantiene letras de cambio originadas por un valor de S/120.72 millones (S/110.23 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 a Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- ii) Al 30 de setiembre de 2018, la Compañía mantiene vigente cartas fianza por S/54.76 millones. No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en el 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.
El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las Unidades inmobiliarias del

Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

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

iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -

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

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

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

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

v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -

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

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

Suscrito en el 2012 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad

que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60,000,000 o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

Este fideicomiso corresponde a la primera emisión del Primer programa Bonos de Titulización de las cuentas por cobrar de Los Portales S.A. las cuáles serán cedidas y se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas del contrato de compraventa garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terrenos en el marco de sus negocios de habilitación urbana hasta por US\$25,000,000.

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

Suscrito el 18 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el Originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60,000,000 o su equivalente en Soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

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

Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulización correspondiente a la Primera Emisión del "Segundo Programa de Bonos de Titulización de cuentas por cobrar de Los Portales S.A. - Negocio Inmobiliario", elevado a Escritura Pública de fecha 17 de noviembre de 2015, ante Notario Público de Lima. Dr. Eduardo Laos de Lama y otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, constituido por cuentas por cobrar cedidas y que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originados por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, hasta por US\$20,065,000.00.

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

Suscrito el 14 de Setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta Scrow las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

ix) 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 y Derteano para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

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

- 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\$9,500,000.

22.3 Garantías -

Al 30 de setiembre de 2018 la Compañía no mantiene garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras indicadas en la Nota 10.

23 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

23.1 Factores de riesgo financiero -

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

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

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

a) Riesgos de mercado -

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

Riesgo de tipo de cambio -

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

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

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

	<u>2018</u> US\$000	<u>2017</u> US\$000
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	10,960	7,899
Cuentas por cobrar comerciales	150,000	153,620
Otras cuentas por cobrar	<u>16,315</u>	<u>12,758</u>
Total activo	<u>177,275</u>	<u>174,277</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(153,876)	(144,377)
Cuentas por pagar comerciales	(20,082)	(34,590)
Anticipos recibidos de clientes	(15,049)	(7,774)
Otras cuentas por pagar	<u>(8,821)</u>	<u>(10,701)</u>
Total pasivo	<u>(197,828)</u>	<u>(197,442)</u>
Pasivo neto	<u>(20,553)</u>	<u>(23,165)</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional de cada empresa de la Compañía a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 30 de setiembre de 2018, el tipo de cambio utilizado por la Compañía 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 por el periodo terminado al 30 de setiembre está conformada como sigue:

	<u>2018</u> S/000	<u>2017</u> S/000
Ganancia por diferencia de cambio	749	26,912
Pérdida por diferencia de cambio	(2,009)	(14,359)
Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio, neta	<u>(1,260)</u>	<u>12,553</u>

Si al 30 de setiembre de 2018 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/-1,346 (S/-1.929 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 de la Compañía.

Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

b) Riesgo de crédito -

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

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

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

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

	Al 30 de setiembre 2018			Al 31 de diciembre 2017		
	Deteriorado	No Deteriorado	Total	Deteriorado	No Deteriorado	Total
	S/	S/	S/	S/	S/	S/
Vigentes	-	535,560	535,560	-	459,733	459,733
Vencidas:						
- De 1 a 30 días	-	12,167	12,167	-	8,470	8,470
- De 31 a 60 días	-	1,178	1,174	-	2,951	2,951
- De 61 a 90 días	-	153	153	-	659	659
- De 91 a más días	<u>529</u>	<u>593</u>	<u>593</u>	<u>273</u>	<u>2,499</u>	<u>2,772</u>
	<u>529</u>	<u>540,466</u>	<u>540,466</u>	<u>273</u>	<u>474,312</u>	<u>474,585</u>

Al 30 de setiembre de 2018, las cuentas por cobrar vencidas, corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

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

c) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

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

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 30 de setiembre 2018:					
Obligaciones financieras	231,715	94,034	482,156	-	807,905
Factoring con proveedores	14,845	-	-	-	14,845
Cuentas por pagar comerciales	192,030	45,171	-	-	237,201
Otras cuentas por pagar	<u>43,534</u>	-	-	-	<u>43,534</u>
Total	<u>482,124</u>	<u>139,205</u>	<u>482,156</u>	-	<u>1,103,484</u>

Al 31 de diciembre 2017:

Obligaciones financieras	196,989	101,219	469,174	3,433	770,815
Factoring con proveedores	23,848	-	-	-	23,848
Cuentas por pagar comerciales	267,693	76,485	-	-	344,178
Otras cuentas por pagar	<u>65,755</u>	-	-	-	<u>65,755</u>
Total	<u>554,286</u>	<u>177,704</u>	<u>469,174</u>	<u>3,433</u>	<u>1,204,596</u>

23.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos 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)	1,090,603	1,146,021
Total patrimonio (b)	<u>512,882</u>	<u>472,903</u>
Ratido (a/b)	<u>2.13</u>	<u>2.42</u>

23.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 9) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

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

24 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Al 30 de setiembre 2018 y 31 de diciembre 2017, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIC 39 se resumen como sigue:

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Préstamos y cuentas por cobrar -		
Activos según estado de situación financiera:		
Cuentas por cobrar comerciales	567,138	504,509
Otras cuentas por cobrar (1)	47,840	49,980
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>71,045</u>	<u>61,415</u>
	<u>686,023</u>	<u>615,904</u>
Otros pasivos financieros -		
Pasivos según estado de situación financiera:		
Obligaciones financieras	644,637	607,983
Factoring con proveedores	14,845	23,848
Arrendamiento financiero (2)	11,905	14,591
Cuentas por pagar comerciales	237,201	344,178
Otras cuentas por pagar (3)	<u>37,672</u>	<u>44,069</u>
	<u>946,259</u>	<u>1,034,669</u>

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

25 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- a) Al 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> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 4)		
Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	21,600	18,775
Inversiones Nueva Etapa S.A.	90	90
Gr Holding	3	-
Concesión Estacionamiento Gamarra S.A.	173	181
Acuerdo conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	247	165
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	4,288	10,379
Compañía Minera Kolpa S.A.	236	334
Depósitos y Gruas S.A.	<u>34</u>	<u>-</u>
Total	<u>26,671</u>	<u>29,924</u>

Cuentas por cobrar no comerciales (Nota 4)

Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	25,363	19,929
Soluciones Urbanísticas S.A.	-	544
LP USA S.A.	-	-
Santa Aurelia S.A.	2	-
Consortio Estacionamiento Gamarra S.A.	174	33
Acuerdo conjunto -		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	2,471	5,652
Relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	4,514	4,055
Depósitos y Gruas S.A.	-	111
Total	<u>32,524</u>	<u>30,324</u>
Total cuentas por cobrar	<u><u>59,195</u></u>	<u><u>60,248</u></u>

Cuentas por pagar comerciales

Subsidiarias -		
Los Portales Construye S.A.C.	829	758
Inversiones Nueva Etapa S.A.	16	16
Acuerdo conjunto -		
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	11	4
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	6	36
GR Holding S.A.	-	24
Total	<u>862</u>	<u>837</u>

<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>S/000</u>	<u>S/000</u>

Otras cuentas por pagar (Nota 13)

Subsidiarias -		
Inversiones Nueva Etapa S.A.C.	2,306	2,169
LP Usa Inc.	-	11,030
Total	<u>2,306</u>	<u>13,199</u>
Total cuentas por pagar	<u><u>3,168</u></u>	<u><u>14,036</u></u>

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

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

	<u>2018</u> <u>S/000</u>	<u>2017</u> <u>S/000</u>
Servicios de gerenciamiento	2,926	5,302
Alquileres	664	885
Intereses ganados	930	1,728
Intereses pagados	198	669
Servicios de TI	73	97
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,936	9,936

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

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

26 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

26.1 Estimados y supuestos contables críticos -

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

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

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

ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

iii) Impuesto a la renta -

La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto

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

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

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo -

La Compañía clasifica sus inversiones en cuotas de participación en fondos mutuos de inversión en valores como parte de su efectivo y equivalentes de efectivo. Tales inversiones en instrumentos patrimoniales con considerados equivalentes de efectivo porque la Compañía tiene la posibilidad de rescatar su inversión en el corto plazo y debido a la naturaleza del fondo, su patrimonio (y por tanto la inversión de la Compañía) no está expuesto a un riesgo de cambio significativo en su valor. Además, tales inversiones altamente líquidas se realizan dentro del alcance de la gestión del capital de la Compañía y no para fines de inversiones u otro propósito.

27 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

27.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

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

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

(ii) Bases de medición -

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

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

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

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 NIC7

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. La Compañía evaluó los impactos de la NIIF 7 y concluyó que no hay impactos en la aplicación de la misma en los estados financieros.

- 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 Compañía evaluó los impactos de la NIC 12 y concluyó que no hay impactos en la aplicación de la misma en los estados financieros.

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

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

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

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

- NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

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

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

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en

resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La NIIF 15, reemplazará a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias” y a la NIC 11 “Contratos

de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios.

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

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

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

La 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 Separado de Situación Financiera al 1 de enero de 2017

Los Portales S.A.	Saldos al 01.01.2017		
	Saldos 31 de diciembre 2016	Efecto NIIF 15	Saldos Ajustado NIIF 15
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	98,059		98,059
Cuentas por cobrar comerciales	171,743	(44,926)	126,817
Otras cuentas por cobrar	35,644		35,644
Inventarios	475,090	32,902	507,992
Gastos pagados por anticipado	1,628		1,628
Total activo corriente	782,164	(12,024)	770,140
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	320,378		320,378
Otras cuentas por cobrar	3,000		3,000
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	61,689		61,689
Propiedades y equipos	155,330		155,330
Propiedades de inversión	217,686		217,686
Activos intangibles	39,129		39,129
Total activo no corriente	797,212	-	797,212
Total activo	1,579,376	(12,024)	1,567,352
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	164,188		164,188
Factoring con proveedores	35,844		35,844
Cuentas por pagar comerciales	235,355		235,355
Otras cuentas por pagar	117,811		117,811
Provisiones	1,862		1,862
Total pasivo corriente	555,060	-	555,060
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	475,949		475,949
Cuentas por pagar comerciales	79,583		79,583
Impuesto a la renta diferido pasivo	41,296	(3,367)	37,929
Total pasivo no corriente	596,828	(3,367)	593,461
Total pasivo	1,151,888	(3,367)	1,148,521
Patrimonio neto			
Capital	171,254		171,254
Reserva legal	32,068		32,068
Resultados acumulados	224,166	8,657	215,509
Total patrimonio neto	427,488	(8,657)	418,831
Total pasivo y patrimonio neto	1,579,376	(12,024)	1,567,352

Estado Separado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017

Los Portales S.A.	Saldo al 31.12.2017		
	Saldos 31 de diciembre 2017	Efecto NIIF 15	Saldos Nuevos NIIF 15
Activo	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,415		61,415
Cuentas por cobrar comerciales	181,285	(77,134)	104,151
Otras cuentas por cobrar	52,879		52,879
Inventarios	519,459	53,574	573,033
Gastos pagados por anticipado	1,835		1,835
Total activo corriente	816,873	(23,561)	793,312
Activo no corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	400,358		400,358
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	58,122		58,122
Propiedades y equipos	151,558		151,558
Propiedades de inversión	178,908		178,908
Activos intangibles	36,665		36,665
Total activo no corriente	825,611	-	825,611
Total activo	1,642,484	(23,561)	1,618,923
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	154,644		154,644
Factoring con proveedores	23,848		23,848
Cuentas por pagar comerciales	267,693		267,693
Otras cuentas por pagar	119,686		119,686
Provisiones	1,699		1,699
Total pasivo corriente	567,570	-	567,570
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	467,929		467,929
Cuentas por pagar comerciales	76,485		76,485
Impuesto a la renta diferido pasivo	40,986	(6,949)	34,037
Total pasivo no corriente	585,400	(6,949)	578,451
Total pasivo	1,152,970	(6,949)	1,146,021
Patrimonio neto			
Capital	171,254		171,254
Reserva legal	34,251		34,251
Resultados acumulados	284,009	(16,611)	267,398
Total patrimonio neto	489,514	(16,611)	472,903
Total pasivo y patrimonio neto	1,642,484	(23,560)	1,618,924

Estado separado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017

Los Portales S.A.

	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	538,641	(32,208)	506,433
Ingresos por servicios prestados (hoteles y est	136,525		136,525
Ingresos por financiamiento de venta de inmu	85,316		85,316
Total ventas	760,482	(32,208)	728,274
Costo de venta de inmuebles	(414,842)	20,672	(394,170)
Costo de venta - otros	(98,149)		(98,149)
Utilidad Bruta	247,491	(11,536)	235,955
Cambios en el valor razonable	4		4
Gasto de venta	(60,923)		(60,923)
Gastos de administración	(83,626)		(83,626)
Otros Ingresos operativos	16,690		16,690
Otros gastos operativos	(14,863)		(14,863)
Utilidad operativa	104,773	(11,536)	93,237
Gastos financieros	(6,068)		(6,068)
Diferencia en cambio, neta	12,736		12,736
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	111,441	(11,536)	99,905
Gasto por impuesto a las ganancias	(32,915)	3,584	(29,331)
Utilidad neta	78,526	(7,953)	70,573

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 inician 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.

27.3 Información por segmentos -

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

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

27.4 Traducción de moneda extranjera -

- a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

- b) Transacciones y saldos -

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

monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado separado de resultados.

27.5 Activos financieros -

27.5.1 Clasificación -

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

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

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

27.5.2 Reconocimiento y medición -

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

27.6 Deterioro de activos financieros -

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

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

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

27.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente.

27.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a plazo y depósitos a la vista en bancos con vencimientos originales menores a tres meses. Ver juicio crítico aplicado en las inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo, en la Nota 26.2

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

27.9 Cuentas por cobrar -

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

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

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera.

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

27.10 Inventarios -

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

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

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

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

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

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

las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

27.11 Inversiones en subsidiarias, acuerdos conjuntos y asociadas -

a) Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad.

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

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

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

b) Acuerdos conjuntos -

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

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

c) Asociadas -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de asociadas se acreditan al estado de resultados integrales en el momento en que se aprueba su distribución.

27.12 Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial,

las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

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

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

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

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

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

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

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

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la Nota 26.2.

27.13 Propiedades y equipo -

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

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

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

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

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

27.14 Activos intangibles -

a) Concesiones -

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

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

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

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

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

b) Programas de computación generados internamente -

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

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;

- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

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

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

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

27.15 Deterioro de activos no financieros -

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

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

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

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

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

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

Si se observan tales indicios de la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

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

27.16 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

27.17 Otros pasivos financieros -

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

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

27.18 Costos de financiamiento -

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

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

27.19 Arrendamientos -

a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Arrendamientos operativos -

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

Arrendamientos financieros -

Los arrendamientos en los que las entidades de la Compañía asumen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo arrendado se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor

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

b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

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

27.20 Provisiones -

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

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

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

27.21 Capital social -

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

27.22 Reconocimiento de ingresos -

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

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

a) Venta de inmuebles -

- i. Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- iii. El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
- iv. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- v. Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.
- vi. Cumpliendo con el factor mes 3 en aplicación de la NIIF 15.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

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

c) Arrendamientos -

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

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

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

Estacionamientos -

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

Hoteles -

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

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

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

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

e) Intereses -

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

27.23 Reconocimiento de costos y gastos -

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

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

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

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

27.24 Distribución de dividendos -

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

27.25 Pasivos y activos contingentes -

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

27.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 30 de setiembre de 2018 y 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.

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

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