

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero 2017 junto con el dictamen de los auditores independientes

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias (en forma conjunta el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas (de las notas 1 al 30 adjuntas a los estados financieros consolidados).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Grupo para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
12 de febrero de 2019

Refrendado por:

Wilfredo Rubiños
C.P.C.C. Matrícula N° 9943

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)		Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Activo					Pasivo y patrimonio neto				
Activo corriente					Pasivo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	244,391	376,066	97,019	Otros pasivos financieros	12	215,990	268,934	278,442
Depósitos a plazo al vencimiento	3(d)	-	-	134,400	Cuentas por pagar comerciales	13	417,130	348,753	246,638
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados		-	-	37,176	Otras cuentas por pagar	14	61,067	27,099	30,155
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	237,952	207,430	196,830	Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(b)	987	72	-
Otros cuentas por cobrar	5	62,027	68,973	31,885	Ingresos diferidos	15	61,314	111,561	69,608
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7(b)	183	44	-	Total pasivo corriente		<u>756,488</u>	<u>756,419</u>	<u>624,843</u>
Inventarios, neto	6	456,688	517,489	399,717	Pasivo no corriente				
Gastos contratados por anticipado		1,748	3,230	1,126	Otros pasivos financieros	12	1,145,328	853,489	773,002
Total activo corriente		<u>1,002,989</u>	<u>1,173,232</u>	<u>898,153</u>	Otras cuentas por pagar a largo plazo	14	-	20	437
Activo no corriente					Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	16	538,990	526,303	509,070
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	431,747	348,002	284,558	Ingresos diferidos	15	37,691	1,205	9,379
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	5	35,211	32,474	32,724	Total pasivo no corriente		<u>1,722,009</u>	<u>1,381,017</u>	<u>1,291,888</u>
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,791	8,447	5,145	Total pasivo		<u>2,478,497</u>	<u>2,137,436</u>	<u>1,916,731</u>
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9	225,276	223,909	201,604	Patrimonio neto				
Propiedades y equipo, neto	10	34,837	33,362	30,889	Capital emitido	17	577,245	573,326	247,999
Propiedades de inversión	11	3,118,103	2,626,321	2,481,800	Capital adicional		507,736	495,980	263,994
Activos intangibles, neto		10,336	9,691	9,261	Otras reservas		2,270	2,270	-
Activo por impuesto a las ganancias diferido	16	23,589	27,620	28,418	Reserva legal		60,997	49,921	49,600
Total activo no corriente		<u>3,880,890</u>	<u>3,309,826</u>	<u>3,074,399</u>	Resultados no realizados		(512)	3,377	1,217
Total activo		<u>4,883,879</u>	<u>4,483,058</u>	<u>3,972,552</u>	Resultados acumulados		<u>1,188,275</u>	<u>1,145,245</u>	<u>1,341,011</u>
					Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora				
					Participación no controlante				
					Total patrimonio neto				
					Total pasivo y patrimonio				
						<u>2,336,011</u>	<u>2,270,119</u>	<u>1,903,821</u>	
						<u>69,371</u>	<u>75,503</u>	<u>152,000</u>	
						<u>2,405,382</u>	<u>2,345,622</u>	<u>2,055,821</u>	
						<u>4,883,879</u>	<u>4,483,058</u>	<u>3,972,552</u>	

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Ingresos por venta de lotes	6(d)	379,743	213,870
Ingreso por venta de lotes industriales	6(d)	140,303	82,598
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	11(e)	132,237	145,313
Ingresos por intereses de venta de lotes		42,246	58,566
Ingresos por administración de inmuebles		40,952	39,291
Ingresos por venta de macrolotes	11(d)	19,923	24,214
Resoluciones de contratos - venta de lotes	24.22(b)	(96,702)	(54,652)
Total ingresos		<u>658,702</u>	<u>509,200</u>
Costo de venta de lotes	6(d)	(222,022)	(132,409)
Costo de venta de lotes industriales	6(d)	(116,330)	(65,064)
Costo de arrendamiento y servicios	18	(42,962)	(37,488)
Costo de administración de inmuebles	18	(33,586)	(31,586)
Costo de venta de macrolotes		(15,172)	(11,088)
Resoluciones de contratos - costo de lotes	24.22(b)	58,096	50,082
Total costos		<u>(371,976)</u>	<u>(227,553)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11 (i)	199,981	85,216
Utilidad bruta		486,707	366,863
Gastos de venta	18	(56,388)	(42,670)
Gastos de administración	18	(84,433)	(71,664)
Otros ingresos	19	3,409	1,984
Otros gastos	19	(28,604)	(25,963)
Utilidad operativa		320,691	228,550
Ingresos financieros	20	5,301	3,630
Gastos financieros	20	(97,486)	(71,667)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	9 (f)	(779)	934
Dividendos recibidos de inversión financiera	8(d)	627	-
Diferencia en cambio, neta	25.1 (a)	(33,419)	3,108
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		194,935	164,555
Gasto por impuesto a las ganancias	21 (d)	(90,514)	(52,192)
Utilidad neta		<u>104,421</u>	<u>112,363</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante		86,311	102,154
Participación no controlante		18,110	10,209
		<u>104,421</u>	<u>112,363</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	23	0.15	0.21
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	23	577,245	495,998

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integral de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Utilidad neta		104,421	112,363
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	17d)	(350)	2,328
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	17(d)	<u>168</u>	<u>(168)</u>
Resultado integral neto del ejercicio		<u>104,239</u>	<u>114,523</u>

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017

	Número de acciones en circulación (en miles)	Atribuible a los propietarios de la controladora								Participación no controlante S/(000)	Total S/(000)
		Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Otras reservas S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)			
Saldos al 1 de enero de 2017	247,999	247,999	263,994	-	49,600	1,217	1,354,820	1,917,630	152,000	2,069,630	
Efecto de adopción de NIIF 15, neto del impuesto a las ganancias diferido, (Nota 24.25)	-	-	-	-	-	-	(13,809)	(13,809)	-	(13,809)	
Saldos al 1 de enero de 2017 (Reexpresado Nota 24.25)	247,999	247,999	263,994	-	49,600	1,217	1,341,011	1,903,821	152,000	2,055,821	
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	102,154	102,154	10,209	112,363	
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17 (d)	-	-	-	-	-	2,328	-	2,328	-	2,328	
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17(d)	-	-	-	-	-	(168)	-	(168)	-	(168)	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	2,160	102,154	104,314	10,209	114,523	
Aporte de capital, Nota 17(a)	77,328	77,328	231,986	-	-	-	-	309,314	-	309,314	
Constitución de reserva legal, Nota 17(b)	-	-	-	-	321	-	(321)	-	-	-	
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)	(3,186)	(52,786)	
Capitalización de resultados acumulados, Nota 17(a)	247,999	247,999	-	-	-	-	(247,999)	-	-	-	
Compra de acciones de subsidiaria, Nota 1.4	-	-	-	2,270	-	-	-	2,270	(83,520)	(81,250)	
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado Nota 24.25)	573,326	573,326	495,980	2,270	49,921	3,377	1,145,245	2,270,119	75,503	2,345,622	
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	86,311	86,311	18,110	104,421	
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17 (d)	-	-	-	-	-	(350)	-	(350)	-	(350)	
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17(d)	-	-	-	-	-	168	-	168	-	168	
Transferencia de resultados no realizados a resultados acumulados por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 8(b) y 17(d)	-	-	-	-	-	(3,707)	3,707	-	-	-	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,889)	90,018	86,129	18,110	104,239	
Efecto de adopción NIIF 9, neto del impuesto a las ganancias diferido (Nota 24.25(b))	-	-	-	-	-	-	(9,447)	(9,447)	(3)	(9,450)	
Aporte de capital, Nota 17(a)	3,919	3,919	11,756	-	-	-	-	15,675	-	15,675	
Constitución de reserva legal, Nota 17(b)	-	-	-	-	11,076	-	(11,076)	-	-	-	
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	-	(31,848)	(31,848)	(5,612)	(37,460)	
Cancelación de asociación en participación, Nota 17(e)	-	-	-	-	-	-	5,383	5,383	(18,627)	(13,244)	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	577,245	577,245	507,736	2,270	60,997	(512)	1,188,275	2,336,011	69,371	2,405,382	

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integral de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	476,507	456,743
Intereses cobrados por ventas a plazo	44,697	58,566
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(91,893)	(180,040)
Pago de tributos	(20,797)	(82,841)
Pagos por intereses	(88,777)	(68,640)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(54,967)	(45,996)
Otros pagos de efectivo relativo a la actividad	(3,883)	(24,961)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>260,887</u>	<u>112,831</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Recupero de inversión financiera a valor razonable con cambio en resultados	-	37,176
Apertura de depósitos a plazo al vencimiento	-	134,400
Venta de propiedad de inversión	165,146	-
Dividendos recibidos	5,374	1,558
Adiciones de propiedades de inversión	(733,420)	(222,512)
Adquisición de participación de acciones a accionista no controlador	-	(81,250)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	(9,611)	(22,929)
Compra de propiedades y equipos e intangibles	(11,741)	(8,963)
Venta de propiedades y equipos e intangibles	-	83
Préstamos otorgados a relacionada	-	(44)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	12,065	506
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(572,187)</u>	<u>(161,975)</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de otros pasivos financieros	1,266,500	332,654
Pago de obligaciones financieras	(1,065,121)	(261,676)
Dividendos pagados a los controladores	(37,430)	(52,786)
Dividendos pagados a no controladores	-	-
Aportes de capital	-	309,314
Otros cobranzas de efectivo relativos a la actividad	15,676	685
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>179,625</u>	<u>328,191</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(131,675)	279,047
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	376,066	97,019
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>244,391</u>	<u>376,066</u>
Transacciones que no representan flujos -		
Capitalización de resultados acumulados	-	247,999
Costos recuperados (por incurrir) en obras en curso de las propiedades de inversión	-	11,260
Costos por habilitación de lotes urbanos e industriales	-	(39,750)
Transferencia de resultados no realizados o resultados acumulados	3,707	-

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integral de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

1. Identificación -

1.1. Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la "Compañía" o la "Holding") se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, 1er Piso, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú. La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el "Grupo") y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, oficinas, locales comerciales y minoristas.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 14 subsidiarias, 2 asociadas, 1 negocio conjunto de manera directa (13 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos en el 2017), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de inmuebles, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de centros comerciales y otros.

1.2. Negocios conjuntos -

El grupo mantiene una inversión en negocio conjunto con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. (2 inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. y Administradora Camino Real S.A.C. en el 2017), ver Nota 9.

1.3 Reorganización simple -

Mediante Sesión de Directorio celebrada el 29 de setiembre de 2017, se aprobó realizar una reorganización simple societaria para mejorar la organización de los negocios que mantiene el Grupo, el mismo se ejecutó durante el primer semestre del año 2018. En tal sentido, la Holding del Grupo "Inversiones Centenario S.A.A." realizó las siguientes transferencias de acciones e inmuebles a:

- (i) Centenario Oficinas S.A.C. las acciones que mantenía en Centro Empresarial El Derby S.A. por un importe de S/16,806 miles.
- (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. las acciones que mantenía en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y Paz Centenario S.A.A. por un importe de S/268,601 miles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) Inversiones San Silvestre S.A.A. inmuebles por un importe de S/94,827 miles.
- (iv) Centenario Renta Inmobiliario S.A.A. las acciones que mantenía en el Grupo Multimercados Zonales, Inversiones San Silvestre S.A.C, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de comercio S.A., Centenario Hoteles S.A.A., Administradora Camino Real S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Inversiones Real Once S.A. por un importe S/727,951 miles.

1.4. Adquisición de acciones -

Durante enero de 2018, el Grupo realizó la compra del 50% de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. a un tercero no vinculado por S/3,857 miles; el valor pagado fue similar a su valor en libros; en tal sentido Administradora Camino Real S.A.C. paso de ser negocio conjunto a inversión en subsidiaria.

Mediante sesión de Directorio de fecha 24 de febrero 2017, se aprobó la adquisición de las acciones de un tercero no vinculado que corresponden al 23 por ciento del capital social de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., por dicha adquisición la Compañía incrementó su participación en esta subsidiaria, de 77.5% a 99.9% y realizó un desembolso de US\$ 25,000 miles. Es importante indicar que la diferencia entre el valor pagado y el valor en libros de las acciones se han reconocido como "otras reservas" en el patrimonio neto por aproximadamente S/2,270 miles.

1.5 Venta de centros comerciales -

Luego de la reorganización simple, el Grupo Centenario en julio 2018 realizó la venta de los centros comerciales: "Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho". La venta se realizó a un tercero no vinculado por aproximadamente S/222,005 miles, cuyo costo de venta era de S/231,280 miles. El Grupo, en conjunto con los asesores legales, han evaluado las implicancias tributarias de esta transacción; en tal sentido, no se han considerado contingencias adicionales a las ya reconocidas y divulgadas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.

1.6. Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 12 febrero de 2019 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 adjuntos, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 6 de abril de 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Actividad económica e identificación del Grupo-

2.1 Actividad económica -

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias que opera tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias y al arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas, locales comerciales y mercados minoristas.

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes segmentos:

(a) Venta de lotes -

Comprende el desarrollo y venta de lotes de terrenos habilitados, principalmente, en los sectores socio económicos D y E. El Grupo adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee bancos de tierras industriales ubicados en el distrito de Lurín, para el desarrollo de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

(b) Arrendamiento de oficinas, centros comerciales y mercados minoristas -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas, centros comerciales y mercados minoristas. El Grupo desarrolla edificios de oficinas "prime" ubicados en los distritos de San Isidro en Lima, cuenta con dos complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, diseñados con los más altos estándares. El Grupo tiene 12 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Comercial Camino Real y del Centro Empresarial Real.

El Grupo cuenta con el Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de remodelación. Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., subsidiaria del Grupo, empresa que se encargará de la administración y gestión del mencionado centro comercial.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2. Información de Grupo - Subsidiarias -

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias que tiene el Grupo, que se encuentran todas ubicadas en Perú y desarrollan la actividad inmobiliaria.

Nombre	Actividad económica
Centenario Oficinas S.A., Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C.	Estas entidades prestan servicios de administración y gestión de activos a las otras empresas del Grupo, se encargan del proceso de habilitación urbana, construcción y remodelación de los inmuebles de Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C.	Estas entidades se encargan del proceso de operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	Su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, arrendamiento, subarrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución progresiva de un proyecto de desarrollo industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo el desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.	Se dedica al arrendamiento de locales destinados a un centro de abasto modelo, el mismo que será operado por comerciantes mayoristas y minoristas en Lima. También se dedica al desarrollo de centros comerciales, lo que comprende la administración directa o indirecta, asesoría y operación de locales comerciales. Actualmente, se dedica al desarrollo y gestión del centro de abastos MINKA en la provincia constitucional del Callao.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios en los que participa como propietaria, y presta servicios de corretaje, gerenciamiento, servicios contables y administrativos. Actualmente, administra los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real y Centro de Negocios Cronos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.3 Identificación sobre la estructura del Grupo

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias en las que tiene control. A continuación, se presentan los principales datos del Grupo que participa en el proceso de consolidación al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2018 %	2017 %	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Matriz-										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	3,753,327	3,452,628	1,923,078	1,622,827	1,830,252	1,829,801	19,413	102,177
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	100.00	1,215,273	757,072	447,881	376,297	767,392	380,776	87,891	56,515
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	32,433	20,412	3,021	315	29,412	20,097	(1,466)	(21)
Administradora Camino Real S.A.C	100.00	-	5,255	-	234	-	5,021	-	(149)	-
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	5,087	5,141	-	-	5,087	5,141	(53)	(120)
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	99.99	99.99	677,128	735,676	140,732	142,781	536,395	592,895	(31,683)	(18,451)
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	61,700	50,969	8,136	5,314	53,563	45,655	(1,797)	1,694
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	15,560	13,754	6,889	7,117	8,671	6,637	2,247	2,069
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	25,600	35,774	4,861	11,333	20,739	24,442	(3,702)	8,902
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C y Subsidiaria (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.)	99.99	99.99	724,761	59,007	125,893	32,932	598,867	26,074	5,158	1,166
Centenario Oficinas S.A.C y Subsidiaria.	99.99	99.99	34,843	14,519	4,455	6,751	30,388	7,767	5,814	2,312
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Subsidiarias (antes Centenario Retail S.A.C.)	99.99	99.99	926,322	69,657	35,825	58,574	880,497	11,082	1,422	3,332
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.94	99.94	172,298	129,748	27,469	3,290	144,829	126,458	9,250	(5)
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	104	104	16	15	88	89	(2)	(2)
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	32	32	-	-	32	32	-	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	197,551	158,948	56,080	45,939	141,470	113,009	39,921	18,213

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociadas y negocios conjuntos que atribuyen resultados a través de la participación de los resultados en los estados financieros consolidados:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2018 %	2017 %	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 %	2017 %	2018 %	2017 %
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	64,036	67,225	17,311	21,639	46,724	45,585	7,729	9,562
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	29,700	29,613	13,299	14,565	16,401	15,048	590	86
Negocio conjunto -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	400,144	420,872	71,793	76,917	328,351	343,955	1,036	(7,130)
Administradora Camino Real S.A.C.	-	50.00	-	5,171	-	1	-	5,171	-	(31)
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	120,908	41,161	57,551	1,578	63,357	39,583	(1,983)	(305)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	238,222	371,543
Remesas en tránsito	44	415
Fondos fijos	53	72
	<u>238,319</u>	<u>372,030</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. (b)	-	1,653
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Continental (c)	6,072	2,383
	<u>244,391</u>	<u>376,066</u>

- (a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, principalmente. Estas cuentas corrientes generan intereses. Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/119,418 miles y US\$ 36,956 miles en moneda extranjera (S/43,490 miles y US\$102,339 miles al 31 de diciembre de 2017, respectivamente). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2018, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de un nuevo préstamo sindicado en setiembre 2018, el cual será destinado para capital de trabajo. El saldo al 31 de diciembre de 2017 estaba compuesto principalmente por el aporte de capital realizado por accionistas, Ver Nota 17(a).
- (b) Correspondía al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, para garantizar el préstamo sindicado, el cual fue liquidado por el Grupo en setiembre de 2018, ver Nota 12(a). El contrato fue suscrito por la Holding del Grupo "Inversiones Centenario S.A.A." con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., por el cual la Compañía cedía a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por la venta de lotes, excluyendo la urbanización Santa María etapas 1 al 5. Estos fondos estaban a disposición de la Compañía de acuerdo a sus necesidades, con previa autorización de la referida entidad financiera.
- (c) En junio de 2017, el Grupo suscribió un contrato de fideicomiso de administración con el Banco Continental, donde el Grupo cede a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Torre 1, Torre 3 y Torre 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver Nota 12(d).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, en agosto de 2018, el Grupo constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco Continental, donde cede a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Torre 6 y Torre 10", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos, ver Nota 12(d).

- (d) Al 1 de enero 2017, el Grupo mantenía depósitos a plazo por S/134,400 miles que vencieron durante el 2018, estos depósitos generaron intereses entre 0.50% y 1.10%, y una ganancia de S/530 miles.

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Cuentas por cobrar por venta de lotes, macrolotes y lotes industriales (a)	667,708	534,026
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	29,592	26,571
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	444	613
	<u>697,744</u>	<u>561,210</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(28,045)	(5,778)
	<u>669,699</u>	<u>555,432</u>
Por plazo -		
Porción corriente	237,952	207,430
Porción no corriente	431,747	348,002
	<u>669,699</u>	<u>555,432</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes que son financiados por el Grupo en moneda nacional hasta en quince años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual de 23%.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha reconocido S/42,246 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo (S/58,566 miles al 31 de diciembre de 2017) que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes" del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo en Lima y provincias; y corresponden, principalmente a la renta del último mes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) El riesgo de crédito de cliente es manejado por cada unidad de negocio sujeto a la política y procedimientos establecidos por el Grupo en relación con el manejo de riesgo crediticio del cliente. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo inicial	5,778	3,867
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados por venta de lotes, Nota 24.25 (b) y (f.2)	12,011	-
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados por arrendamientos, Nota 24.25 (b)	1,394	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes, Nota 18(a) y (f.2)	6,163	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 18(a)	3,380	2,636
Recuperos	(673)	(725)
Castigos	(8)	-
Saldo final	<u>28,045</u>	<u>5,778</u>

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales del Grupo por arrendamientos de oficinas y locales comerciales, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2018		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	7,761	630	8,391
Vencidas -			
De 1 a 90 días	10,520	663	11,183
De 91 a 180 días	3,187	1,615	4,802
Mayores a 180 días	3,027	2,189	5,216
	<u>24,495</u>	<u>5,097</u>	<u>29,592</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	5,333	548	5,881
Vencidas -			
De 1 a 90 días	11,372	588	11,960
De 91 a 180 días	2,117	1,482	3,599
Mayores a 180 días	1,971	3,160	5,131
	<u>20,793</u>	<u>5,778</u>	<u>26,571</u>

- (f) El análisis de los cambios de la correspondiente pérdida esperada de las cuentas por cobrar por venta de lotes, bajo el enfoque general, se presenta a continuación:

	2018			
(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	332,065	45,988	14,967	393,020
Nuevos activos originados	343,463	-	-	343,463
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(127,707)	(18,501)	(7,926)	(154,134)
Transferencias a la Etapa 1	15,252	(13,295)	(1,957)	-
Transferencias a la Etapa 2	(35,969)	37,191	(1,222)	-
Transferencias a la Etapa 3	(88,062)	(4,380)	92,442	-
Castigos	-	-	(64,581)	(64,581)
Saldo al final del período (*)	<u>439,042</u>	<u>47,003</u>	<u>31,723</u>	<u>517,768</u>

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes para el análisis de la pérdida esperada al 2018, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y lotes industriales por S/10,210 miles y S/119,500 miles, respectivamente (S/ 37,274 miles y S/54,101 miles, respectivamente al 2017) y el efecto de NIIF 15 que se encuentra como ingreso diferido por S/20,230 miles (S/49,631 miles en 2017).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f.2) Movimiento de la provisión por pérdida esperada los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	6,353	2,209	3,449	12,011
Nuevos activos originados	66,262	-	-	66,262
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(2,554)	(740)	(1,903)	(5,197)
Transferencias a la Etapa 1	308	(269)	(39)	-
Transferencias a la Etapa 2	(1,707)	1,762	(55)	-
Transferencias a la Etapa 3	(63,667)	(1,111)	64,778	-
Castigos	-	-	(58,338)	(58,338)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	3,506	463	(533)	3,436
Saldo al final del período	8,501	2,314	7,359	18,174

(g) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Más de un año	65,459	55,136
Entre tres y cinco años	199,753	230,718
Más de cinco años	166,535	62,148
	<u>431,747</u>	<u>348,002</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (a)	48,639	-
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	29,825	53,919
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de acciones de Hermes (c)	4,920	10,849
Proyecto de obras por impuestos (d)	4,896	4,881
Contribución reembolsable por habilitación urbana (e)	4,840	4,840
Reclamo por impuestos (f)	3,553	2,984
Anticipos a proveedores (g)	2,363	2,551
Préstamos por cobrar al personal	962	813
Préstamos por cobrar a terceros	999	439
Crédito fiscal del impuesto a las ganancias	-	18,676
Otros	1,061	1,495
	<u>102,058</u>	<u>101,447</u>
Menos -		
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (h), Nota 19(b)	(4,820)	-
	<u>97,238</u>	<u>101,447</u>
Por plazo -		
Corriente	62,027	68,973
No corriente	35,211	32,474
	<u>97,238</u>	<u>101,447</u>

- (a) Producto de la venta de los centros comerciales "Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho", que se indica en la Nota 1.5, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente los cuales estarían afectos a lo siguiente: (i) garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por los vendedores ("Multimercados Zonales S.A.", "MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A." e "Interamerica de Comercio S.A.") e Inversiones Centenario S.A.A., (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido a cada vendedor de manera proporcional al precio de venta establecido de la siguiente manera US\$11,239 miles, US\$2,486 miles y US\$669 miles, respectivamente. Estos fondos se liberarán de la siguiente manera: (i) en el año 2019, se liberará el 75% del fondo y (ii) en el año 2021, se liberará el 25% del fondo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios, para la construcción del edificio Cronos y las habilitaciones de lotes industriales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2018, S/11,035 miles se presentó como parte no corriente (S/21,683 miles al 31 de diciembre de 2017).
- (c) Producto de la venta de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., en el 2015, se constituyó dos cuentas Escrow para Contingencias administrada por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/8,873 miles y S/4,690, respectivamente y que vence en el año 2019; de acuerdo al contrato de compra venta de acciones se ha estipulado que el importe será liberado a favor de las Compañías del Grupo "Inversiones Centenario S.A.A. e Interamerica de Comercio S.A.", luego de deducir todos los daños reclamables no esenciales que a la fecha de cada liberación estén pendientes de ser resueltos en forma definitiva. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo por cobrar neto de su deterioro es de S/3,835 miles (S/5,678 miles en el periodo corriente y S/1,419 miles en el periodo no corriente, al 31 de diciembre de 2017); durante el 2018, el Grupo reconoció un castigo del escrow por los daños reclamables no esenciales por un importe de S/1,085 miles.
- (d) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. Los desembolsos podrán ser compensados como crédito tributario del impuesto a las ganancias.
- (e) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Sistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabayllo". Durante el periodo 2018, la Compañía ha reconocido un castigo por S/3,734 miles por aquellas contribuciones reembolsables en las cuales la Compañía aún no ha alcanzado el cuarenta por ciento de la ocupabilidad en las mencionadas urbanizaciones según las evaluaciones del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) Corresponden a reclamaciones del Grupo contra la Administración Tributaria, referidos a devoluciones por retenciones del impuesto general a las ventas que provienen del año 2018 y 2017, principalmente. En opinión de la Gerencia del Grupo y de los asesores legales el origen de la presunción por parte de la SUNAT, no derivará en acotaciones futuras que generen alguna contingencia.
- (g) Corresponde principalmente a adelantos realizados a los proveedores de obra para la realización de las habilitaciones urbanas.
- (h) El movimiento de la estimación por deterioro de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	2018 S/(000)
Saldo inicial	-
castigo, Nota 19(b)	<u>4,820</u>
Saldo final	<u>4,820</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por deterioro de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	127,977	168,177	147,279
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	232,614	299,483	64,946
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	<u>62,602</u>	-	<u>157,448</u>
	423,193	467,660	369,673
Más			
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15 (Nota 25.24(a))	<u>33,495</u>	<u>49,829</u>	<u>30,044</u>
	<u>456,688</u>	<u>517,489</u>	<u>399,717</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) Corresponde a los lotes de terrenos con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es de aproximadamente tres años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Lima	52,524	83,795	86,687
Trujillo	26,595	21,675	18,800
Piura	18,253	25,524	23,436
Ica	10,626	24,354	9,584
Chiclayo	10,062	10,729	5,189
Huancayo	8,899	871	104
Tacna	1,018	1,230	3,479
	<u>127,977</u>	<u>168,178</u>	<u>147,279</u>

- (b) Corresponde a lotes urbanos y lotes industriales que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que el Grupo, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente dos años. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Lima	<u>232,614</u>	<u>299,483</u>	<u>64,946</u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2018, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Piura, Lima, Huancayo, Chiclayo y Tacna; corresponden a los proyectos Palmeras 4, San Andres etapa 1, Valle Real 3, Casa Blanca 2 y Los Damascos, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	2018 S/(000)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Lima	29,027	153,118
Piura	6,750	4,330
Huancayo	13,419	-
Tacna	5,614	-
Chiclayo	7,792	-
	<u>62,602</u>	<u>157,448</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Durante el año 2018, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes urbanos y lotes industriales por aproximadamente S/ 379,743 miles y S/140,303 miles, respectivamente (S/213,870 miles y S/82,598 miles, respectivamente en el periodo 2017), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados.

Asimismo, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes urbanos y lotes industriales por aproximadamente S/222,022 miles y S/116,330 miles, respectivamente (S/132,409 miles y S/65,064 miles por costo de venta de lotes y lotes industriales en el año 2017, respectivamente).

- (e) A continuación se detalla el movimiento por aplicación de la NIIF 15 (en función a la probabilidad de portafolio de créditos) sobre los inventarios:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	01.01.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Saldo inicial	49,829	30,044	-
Cálculo de lotes a recuperar	18,608	19,785	30,044
Lotes recuperados	<u>(34,942)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>33,495</u>	<u>49,829</u>	<u>30,044</u>

- (f) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

7. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Las siguientes transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados son como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos		
Venta de servicios	796	1,552

- (b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas comprenden:

	2018		2017	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 5 y 14)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	255	-	272	-
Paz Centenario S.A.	-	45	40	27
Asociada-				
Inversiones Real Once S.A.	<u>189</u>	<u>-</u>	<u>301</u>	<u>-</u>
	<u>444</u>	<u>45</u>	<u>613</u>	<u>27</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2018		2017	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	183	-	-	72
Villa Club S.A.(c)	-	984	-	-
Otros -				
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	-	-	40	-
Corporación Hotelera Lima S.A.C.	-	3	4	-
	<u>183</u>	<u>987</u>	<u>44</u>	<u>72</u>

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

Durante el año 2018, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/9,069 miles. Durante el año 2017, este gasto ascendió a S/9,426 miles. La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

8. Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Compañía Universal Textil S.A.	1,791	2,517
Paz Corp. S.A.	-	5,930
	<u>1,791</u>	<u>8,447</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales consolidados, es el siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo al 1 de enero	8,447	5,145
Ventas (b)	(6,158)	-
Cambios en el valor razonable (c)	<u>(498)</u>	<u>3,302</u>
Saldo final	<u>1,791</u>	<u>8,447</u>

- (b) Durante el 2018, el Grupo aprobó la venta de la participación que mantenía en Paz Corp S.A; con una pérdida de S/53 miles.

La "pérdida por venta de acciones" se presentan en el rubro "Otros gastos"; y se encuentra compuesta de la siguiente manera:

	2018 S/(000)
Precio de venta de las acciones	6,105
Costo de las acciones	<u>(6,158)</u>
Pérdida en venta de acciones	<u>(53)</u>

Asimismo, el importe que se mantenía como ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de dichas acciones por S/3,707 miles fue transferido a resultados acumulados de acuerdo a la política contable indicada en Nota 24.7.1(c).

- (c) Durante el 2018, el Grupo ha reconocido una pérdida por valor razonable por las acciones que mantiene en Universal Textil S.A. por S/726 miles, debido a la baja del precio de la acción de 0.52 a 0.37 en comparación al 31 de diciembre de 2017. Dicha pérdida de valor razonable, neto del impuesto a las ganancias diferido, se reconoce en el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto en el rubro de "Resultados no realizados".
- (d) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha recibido dividendos por sus activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales de Paz Corp S.A. por S/627 miles.
- (e) Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones disponibles para la venta no están vencidas y no se tiene control ni influencia significativa en sus decisiones operativas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Negocios conjuntos	198,974	196,607
Asociadas	<u>26,302</u>	<u>27,302</u>
	<u>225,276</u>	<u>223,909</u>

El detalle de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos comprende:

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	2018 %	2017 %	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	169,177	176,293
Administradora Camino Real S.A. (b)	-	50.00	-	2,586
Grupo Censal S.A.C. (c)	50.00	50.00	<u>29,797</u>	<u>17,728</u>
			<u>198,974</u>	<u>196,607</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	22,955	23,990
Inversiones Real Once S.A. (e)	28.57	28.57	<u>3,347</u>	<u>3,312</u>
			<u>26,302</u>	<u>27,302</u>
			<u>225,276</u>	<u>223,909</u>

- (a) Paz Centenario S.A. se forma del aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos para vivienda.
- (b) Administradora Camino Real S.A.C. es una entidad que desarrolla actividades en el sector inmobiliario. Durante enero de 2018, el Grupo realizó la compra del 50% de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. a un tercero no vinculado por S/3,857 miles; el valor pagado fue similar a su valor en libros; en tal sentido Administradora Camino Real S.A.C. paso de ser negocio conjunto a inversión en subsidiaria (ver también Reorganización Societaria, Nota 1.3).
- (c) Durante el año 2016, el Grupo Centenario constituyó el "Grupo Censal" (negocio conjunto) con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo participes ambos con el 50 por ciento. El "Grupo Censal" inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.
- (e) La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de inmuebles, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos.
- (f) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo inicial	223,909	201,604
Aportes de capital (g)	9,611	22,929
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (h)	(779)	934
Dividendos recibidos de asociadas (i)	(4,746)	(1,558)
Compra de acciones (j)	(2,586)	-
Desvalorización de inversión, Nota 19(b.3)	(133)	-
Saldo final	<u>225,276</u>	<u>223,909</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha efectuado aportes de capital en Grupo Censal S.A.C. por S/13,111 miles y una devolución de aportes a Paz Centenario S.A. por S/3,500 miles (S/13,555 miles en Paz Centenario S.A. y S/9,374 miles como aporte inicial del Grupo Censal en 2017).
- (h) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha reconocido resultados de S/169 miles y S/3,710 miles por su participación en la ganancia de Inversiones Real Once S.A. y Enotria S.A., respectivamente y S/3,615 miles y S/1,043 miles como pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal, respectivamente (al 31 de diciembre de 2017, ha reconocido resultados de S/242 miles y S/4,590 miles por su participación en la ganancia de Paz Centenario S.A. y Enotria S.A., respectivamente y S/3,565 miles y S/333 miles como pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal, respectivamente), que se presenta en el rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.
- (i) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha recibido dividendos por S/4,746 miles de su asociada Enotria S.A. (Al 31 de diciembre de 2017 recibió dividendos de Enotria S.A. por S/1,558 miles).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (j) Tal como se detalla en letra (b), durante el 2018 el Grupo realizó la compra del 50 por ciento de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. pagando un importe de S/3,857 miles, de los cuales se reconoció un deterioro en dicha inversión de S/1,271 miles para llevar la inversión a su valor en libros (Ver Nota 19(b.3)).

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	Terreno S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	Equipos diversos y de cómputo S/(000)	Maquinaria y equipo S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Obras en curso S/(000)	Total S/(000)
Costo								
Saldo al 1 de enero de 2017	827	24,950	16,701	10,179	1,329	5,393	22	59,401
Adiciones (a)	-	4,021	1,592	287	176	417	-	6,493
Retiros y/o ventas, Nota 19(b)	-	-	(82)	(22)	(149)	-	-	(253)
Transferencia	-	(213)	501	(288)	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	827	28,758	18,712	10,156	1,356	5,810	22	65,641
Adiciones (a)	-	6,374	2,052	-	59	393	-	8,878
Retiros y/o ventas (b), Nota 19(b)	-	-	(2,195)	(1,368)	-	(651)	-	(4,214)
Ajuste (e)	-	(276)	184	(150)	45	-	-	(197)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	827	34,856	18,753	8,638	1,460	5,552	22	70,108
Depreciación acumulada								
Saldo al 1 de enero de 2017	-	(5,883)	(12,332)	(5,026)	(1,327)	(3,944)	-	(28,512)
Adiciones (c)	-	(1,499)	(1,350)	(606)	(39)	(367)	-	(3,861)
Retiros y/o ventas, Nota 19(b)	-	-	18	19	57	-	-	94
Reclasificación	-	64	(278)	214	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(7,318)	(13,942)	(5,399)	(1,309)	(4,311)	-	(32,279)
Adiciones (c)	-	(3,105)	(1,481)	(526)	(43)	(402)	-	(5,557)
Retiros y/o ventas (b), Nota 19(b)	-	-	1,217	963	-	420	-	2,600
Ajuste (e)	-	(32)	104	(20)	(44)	(43)	-	(35)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(10,455)	(14,102)	(4,982)	(1,396)	(4,336)	-	(35,271)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	827	24,401	4,651	3,656	64	1,216	22	34,837
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	827	21,440	4,770	4,757	47	1,499	22	33,362

- (a) Las adiciones de los años 2018 y 2017 corresponden principalmente a las remodelaciones del piso 1,5 y 6 de la torre Real Cuatro y desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones, respectivamente.
- (b) Los retiros del año 2018 corresponden principalmente a los activos dados de baja por la venta de los Centros Comerciales "Plaza del Sol Piura, Ica, Huacho y Plaza de la Luna Piura" realizado por las Compañías Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. e Interamérica de Comercio S.A., ver Nota 15.
- (c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración por un importe de aproximadamente S/5,557 miles al 31 de diciembre de 2018 (S/3,861 miles al 31 de diciembre de 2017), ver Nota 19(b).
- (d) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (e) Durante el año 2018, la Gerencia de la Compañía procedió a realizar ciertos ajustes en algunos rubros de "Propiedades y equipo" por S/162 miles neto de su depreciación, ya que no calificaban como activos fijos.
- (f) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipo" son recuperable con las utilidades futuras que genere el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Oficinas (a)	1,232,470	895,122
Industrial (b)	870,680	456,731
Centros comerciales (c)	616,245	818,114
Urbanizaciones (d)	398,708	456,354
	<u>3,118,103</u>	<u>2,626,321</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficina todos ubicados en el distrito de San Isidro. En octubre de 2017 se culminó la Construcción de la Torre Real 2, la misma que inició sus operaciones a partir de mayo de 2018.

Asimismo, comprende terrenos que corresponden al banco de tierras para la habilitación de proyectos de oficinas, ubicados en San Isidro.

- (b) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, se encuentran en proceso de lotización para su posterior venta.
- (c) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden al Centro Comercial donde funciona el mercado minorista Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está iniciando actividades de remodelación; sin embargo, hay inmuebles que se encuentran operativos. Con fecha 22 de noviembre de 2017, se realizó la venta del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco, el cual generó un ingreso de aproximadamente S/10,771 miles y una utilidad de S/7,168 miles.

Es importante indicar, tal como se explica en la Nota 1.5; que, el Grupo realizó la venta de la cadena de centros comerciales: Plaza del Sol de Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol de Ica y Plaza del Sol Huacho; la venta se realizó a un tercero no vinculado al Grupo. La venta de dicha transacción generó un ingreso de aproximadamente S/ 222,005 miles con un costo de venta de S/231,280 miles.

- (d) Corresponden a los lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización y su posterior venta. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima, Ica, Piura, Huancayo y Trujillo. Los proyectos más importantes son Santa María 9 y 10, y Golf de Santa Clara en Lima; así como Altos del Valle en Trujillo, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/19,923 miles (S/24,214 miles al 31 de diciembre de 2017).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha reconocido ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/132,238 miles (S/145,313 miles al 31 de diciembre de 2017).

(f) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo inicial	2,626,321	2,481,800
Compra de inmuebles (g)	619,959	63,802
Costos incurridos por obras en curso (h)	131,174	158,710
Transferencia a inventarios	(169,000)	(121,301)
Costo de venta de macrolotes y lotes industriales	(59,052)	(41,906)
Costo de venta de malls, Nota 1.5	(231,280)	-
Cambios en el valor razonable (i)	<u>199,981</u>	<u>85,216</u>
Saldo final	<u>3,118,103</u>	<u>2,626,321</u>

(g) Al 31 de diciembre de 2018, las compras de inmuebles comprenden principalmente (i) los terrenos adquiridos a Almonte S.A. por parte de la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. por S/313,291 miles, (ii) inmuebles adquiridos en el distrito de San Isidro por parte de la Compañía Inversiones San Silvestre S.A. por S/251,790 miles, (iii) compra de terrenos urbanísticos por S/50,387 miles, (iv) adquisición de locales comerciales en el Centro Comercial Camino Real por S/4,491 miles; y las cuales han sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario.

Al 31 de diciembre de 2017, las compras de inmuebles comprenden las adquisiciones de un terreno en Casa Blanca ubicado en la ciudad de Chiclayo por S/22,532 miles, oficinas en el Edificio Real 4 y Edificio Real 2 por S/14,975 miles y S/8,889 miles, respectivamente, adquisición de terreno en la calle Santo Toribio en San Isidro por S/9,590, locales comerciales en el Centro Comercial Camino Real por S/6,851 y otras adquisiciones de oficinas y locales comerciales por S/965 miles, los cuales han sido financiados con recursos propios y con financiamiento bancario.

(h) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones, habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en centro comercial "Minka" por S/63,259 miles, S/29,739, S/9,662 miles, S/9,237 miles y S/19,576 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones, habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones del Centro Comercial Camino Real, remodelaciones en centro comerciales ubicados en lima y provincias por S/22,939 miles, S/18,479, S/16,595 miles, S/8,927 miles y S/91,770 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de las propiedades de inversión fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene el Grupo; asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros consolidados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Industrial	114,664	71,301
Oficinas (j)	78,038	49,125
Lotes y macrolotes	7,154	(5,875)
Centros comerciales	125	(29,335)
	<u>199,981</u>	<u>85,216</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los arrendamientos financieros se muestran garantizados con el edificio Real 8 (al 31 de diciembre de 2017 se encontraban garantizados con el edificio Real 8, Plaza del Sol Ica y Centro de Negocios Cronos), Ver Nota 12(c).

(j) A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	2018	2017
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$19-US\$38	US\$17-US\$39
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	4% - 6%	2%-7%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.5% - 5%	1.5%-6%
Tasa de descuento	7.88%-8.77%	8.35%-8.79%

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	55,919	41,224
Disminución	-5%	(55,919)	(41,224)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	25,649	37,726
Disminución	-5%	(25,649)	(37,726)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	(6,256)	(6,422)
Disminución	-0.5%	6,256	6,422

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

- (k) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos:

Periodo	Terceros	
	US\$(000)	S/(000)
Hasta un año	14,337	48,446
Entre uno y cinco años	34,026	114,973
Más de cinco años	9,610	32,471
Total	57,973	195,890

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (l) Los ingresos por arrendamientos comprometidos con el Grupo y con el patrimonio en fideicomiso, (las cuales se encuentran garantizada con las Torres 1, 3, 5, 6 y 10) son los siguientes:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
En un año	98,471	119,182
Entre dos y cinco años	159,758	198,494
Entre seis y diez años	95,134	261,387

- (m) El Grupo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	968,309	867,812	22,209	150,612	946,100	717,200
Pagarés (b)	185,669	103,185	185,669	103,185	-	-
Arrendamiento financiero (c)	36,621	51,757	7,311	15,137	29,310	36,620
Bonos (d)	170,719	99,669	801	-	169,918	99,669
	<u>1,361,318</u>	<u>1,122,423</u>	<u>215,990</u>	<u>268,934</u>	<u>1,145,328</u>	<u>853,489</u>

(a) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios se han contratado con diversas entidades financieras. Estos préstamos tienen vencimientos hasta setiembre 2025 y cuentan con garantías específicas

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene un préstamo sindicado a tasa variable (libor a 90 días más 3%) por US\$ 200,000 miles. Este préstamo fue liderado por el Banco ITAU en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. y se firmó el 19 de setiembre de 2018, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

A inicios de julio de 2018, el Grupo contrató un préstamo por US\$100,000 miles para la compra de terrenos en Lurín a Almonte para el negocio de lotes industriales, que será re perfilado en un mediano plazo en el año 2019.

El Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés entre 4.55% y 9% en moneda nacional y entre 3.37% y 4.27% en moneda extranjera. Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos y obtener capital de trabajo.

El 24 de julio de 2017, el Grupo adquirió un préstamo con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. por US\$50,000 miles con vencimiento a 1.5 años, el cual devengó intereses a tasa efectiva de 3.15% en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía principalmente dos préstamos bancarios con CorpBanca y Banco ITAU (préstamo sindicado), cuyo saldo ascendió a US\$15,000 miles y US\$125,000 miles, respectivamente, los cuales devengaron intereses a una tasa variable (libor a 90 días más 4%).

Dicho préstamo sindicado fue suscrito el 16 de diciembre de 2014 y liderado por el Banco ITAU en asociación con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander del Perú S.A., Bancolombia S.A., Scotiabank Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y CorpBanca New York Branch por un importe original de US\$200,000 miles. El 19 de setiembre de 2018, el Grupo realizó la cancelación de dicho préstamo sindicado, el cual tenía un saldo por US\$ 100,500 miles.

El saldo de los préstamos bancarios se presentan en el estado consolidado de situación financiera neto de la comisión por estructuración de deuda, ascendente a S/8,507 miles (S/12,624 miles al 31 de diciembre de 2017).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El contrato del nuevo préstamo sindicado estipula 4 covenants; es importante, indicar que los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que se vienen cumpliendo.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres; no debe ser mayor que 5.5 veces a diciembre 2018.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido; y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los ingresos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser menor a 1.15 veces a diciembre 2018, este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos:

- El ratio de cobertura de activos debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más el costo de venta revaluado calculado según las Normas Internacionales de información financiera.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene cinco pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander S.A., y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/180,600 miles y US\$1,500 miles. Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual entre 4.55% y 4.90% en moneda nacional y entre 2.90% y 3.37% en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía seis pagarés firmados para capital de trabajo. con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A., Banco GNB, Banco Interamericano de Finanzas y BBVA Continental por S/61,000 miles y US\$13,000 miles. Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual entre 3.95% y 5.25% en moneda nacional y entre 2.62% y 3.40% en moneda extranjera.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene un arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Torre Real 8 del Centro Empresarial en San Isidro. Este arrendamiento genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.10%.

Este arrendamiento financiero incluye los siguientes covenants:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.30 veces.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) patrimonio, no debe ser mayor a 1.50 veces.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía cuatro arrendamientos financieros; tres con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Torre Real 8 y del Centro de Negocios Cronos, por S/59,113 miles, US\$13,617 miles y por US\$2,030 miles; estos arrendamientos generaron intereses a una tasa efectiva anual entre 6.10% y 8.05%; y un arrendamiento financiero con el Banco Scotiabank S.A.A. para financiar la construcción del centro comercial Plaza Sol Ica, este arrendamiento generó intereses a una tasa fija de 5.09%.

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Hasta 1 año	9,329	17,824
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>32,652</u>	<u>41,981</u>
	41,981	59,805
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(5,360)</u>	<u>(8,048)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>36,621</u>	<u>51,757</u>

- (d) En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, el Grupo emitió bonos conjuntamente con el Banco Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que forman parte del Patrimonio Fideicometido fueron los edificios Torres Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En sesión de Directorio del grupo del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo realizó la primera emisión de bonos titulizados conjuntamente con el Banco Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora, por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que forman parte del Patrimonio Fideicometido fueron los edificios Torres Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

(e) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Préstamos bancarios	968,308	867,812	1,003,299	891,922
Pagarés	185,669	103,185	185,648	103,246
Arrendamiento financiero	36,621	51,757	38,266	53,787
Bonos	170,720	99,669	244,963	166,849
	<u>1,361,318</u>	<u>1,122,423</u>	<u>1,472,176</u>	<u>1,215,804</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 5.53% en moneda nacional y 4.98% en moneda extranjera (6.48% en moneda nacional y 5.18% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

(f) Al 31 de diciembre 2018, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/74,074 miles (S/64,958 miles al 31 de diciembre de 2017) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 20 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/11,670 miles (S/5,444 miles al 31 de diciembre de 2017) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 14.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) El Grupo cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene aproximadamente US\$48,500 miles de líneas de crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$38,000 miles (US\$34,000 miles al 31 de diciembre de 2017).

En opinión de la Gerencia al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo cumple con toda las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/417,085 miles (S/348,726 miles al 31 de diciembre de 2017) y corresponden principalmente a (i) cuentas por pagar a Inteligo Bank, Interfondos, Interfondos fondo de inversión por S/143,810 a tasas de interés en moneda extranjera de 6.95%, 6.00% y 3.50%, respectivamente; los cuales fueron utilizados en la adquisición de compra de inmuebles en el distrito de San Isidro, (ii) obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/273,275 miles (S/348,726 miles al 31 de diciembre de 2017), (iii) Obligaciones con relacionadas por S/45 miles (S/27 miles al 31 de diciembre de 2017). Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y devengan intereses por los pagarés en financiamiento de S/5,296 miles, ver Nota 20(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

14. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Impuesto a las ganancias por pagar(a)	22,160	-
Intereses por pagar, Nota 12(f)	11,670	5,444
Depósitos en garantía (b)	10,195	9,716
Anticipos de clientes (c)	7,664	1,492
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,815	3,553
Participaciones por pagar	1,659	1,657
Impuestos laborales y beneficios sociales	1,313	913
Provisión por contingencias administrativas y judiciales	934	808
Ajuste de precio por venta de acciones	-	1,053
Otras cuentas por pagar	1,657	2,483
	<u>61,067</u>	<u>27,119</u>
Por plazo -		
Corriente	61,067	27,099
No corriente	-	20
	<u>61,067</u>	<u>27,119</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) Corresponde a la provisión del impuesto a las ganancias del periodo 2018 por un importe de S/39,882 miles neto de los pagos a cuenta realizados por el grupo por S/17,722 miles. Esta mayor provisión del impuesto a las ganancias se explica principalmente por la venta de los centros comerciales: Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol de Huacho que asciende aproximadamente a S/33,335 miles, ver Nota 1.5.
- (b) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.
- (c) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

15. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	01.01.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15, (a)			
y (d)	54,234	81,588	49,631
Ingresos diferidos por venta de macrolotes (b)	-	28,001	29,356
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales (c)	44,068	1,875	-
Ingresos diferidos por oficinas	703	1,302	-
	<u>99,005</u>	<u>112,766</u>	<u>78,987</u>
Parte corriente	61,314	111,561	69,608
Parte no corriente	<u>37,691</u>	<u>1,205</u>	<u>9,379</u>
	<u>99,005</u>	<u>112,766</u>	<u>78,987</u>

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes urbanos que se incluyen como pasivos por aquellas ventas que tienen dificultad de cobro, las cuales se reconocen en este rubro de acuerdo a la política descrita en Nota 24.22.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los ingresos diferidos provienen principalmente de la venta de macrolotes ubicados en el distrito de Carabayllo; dichos macrolotes han sido transferidos a los clientes finales durante el 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los ingresos diferidos por lotes industriales provienen principalmente de la venta de lotes industriales a Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario y Corporación Aceros Arequipa; sobre los cuales el Grupo se encuentra realizando su habilitación urbana para su posterior entrega.

(d) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos por lotes urbanos:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Saldo inicial	81,588	49,631	-
Adiciones	34,052	31,957	49,631
Recuperos	(61,406)	-	-
Saldo final	<u>54,234</u>	<u>81,588</u>	<u>49,631</u>

16. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Impuestos diferidos activos			
Recuperables después de 12 meses	23,589	27,620	28,418
Impuestos diferidos pasivos			
Recuperable después de 12 meses	(538,990)	(526,303)	(509,070)

El movimiento de cada partida temporal de la cuenta impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 24.25)
Al 1 de enero	(498,683)	(480,652)	(474,614)
Abono a resultados acumulados por NIIF 15, Nota 24.25	-	3,591	5,778
Abono a resultados acumulados por NIIF 9, Nota 24.25(b)	3,954	-	-
(Cargo) al estado de resultados, Nota 22(d)	(20,815)	(20,718)	(11,592)
Abono (cargo) a otros resultados integrales	143	(904)	(224)
Al 31 de diciembre	<u>(515,401)</u>	<u>(498,683)</u>	<u>(480,652)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Pérdida tributaria S/(000)	Otros S/(000)	NIIF 15 S/(000)	NIIF 9 S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido					
Al 1 de enero de 2017	10,968	11,672	-	-	22,640
Abono a resultados acumulados, Nota 24.25	-	-	5,778	-	5,778
Al 1 de enero de 2017 (Reexpresado Nota 24.25)	10,968	11,672	5,778	-	28,418
(Cargo) abono a resultados	(5,548)	1,089	-	-	(4,459)
Abono a otros resultados Integrales	-	70	-	-	70
Abono a resultados acumulados	-	-	3,591	-	3,591
Al 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado Nota 24.25)	5,420	12,831	9,369	-	27,620
(Cargo) abono resultados	(1,599)	(5,230)	(3,251)	2,095	(7,985)
Abono a resultados acumulados	-	-	-	3,954	3,954
Al 31 de diciembre de 2018 (Reexpresado Nota 24.25)	3,821	7,601	6,118	6,049	23,589
			Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/(000)	Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)	Total S/(000)
	Depreciación acelerada S/(000)	Venta a plazo S/(000)			
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2018	(118,031)	(74,584)	(441)	(316,014)	(509,070)
Cargo a resultados	5,653	(12,961)	-	(8,951)	(16,259)
Cargo a otros resultados integrales	-	-	(974)	-	(974)
Al 31 de diciembre de 2017	(112,378)	(87,545)	(1,415)	(324,965)	(526,303)
(Cargo) abono a resultados	7,910	(14,310)	1,058	(7,488)	(12,830)
Abono a otros resultados integrales	-	-	143	-	143
Al 31 de diciembre de 2018	(104,468)	(101,855)	(214)	(332,453)	(538,990)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

Al 31 de diciembre de 2018, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una (573,326,000 al 31 de diciembre de 2017).

En el último trimestre de 2017, se emitieron 77,328,521 acciones a través de la Bolsa de Valores de Lima, con un valor de colocación de S/4.00 por cada acción, lo cual originó un incremento en patrimonio de S/309,314 miles, el cual fue registrado con abono a los rubros "Capital emitido" y "Capital adicional" por S/77,328 miles y S/231,986 miles, respectivamente del estado separado de cambios en el patrimonio.

En Junta General de Accionistas del 28 de abril de 2017, se acordó realizar la capitalización de utilidades obtenidas hasta el año 2015 por un importe de S/247,999 miles por lo que se emitieron 247,999,000 acciones a un valor de S/1 por acción.

En el primer trimestre de 2018, se emitieron 3,918,899 acciones a través de la Bolsa de Valores de Lima, con un valor de colocación de S/4 por cada acción, lo cual originó un incremento en patrimonio de S/15,675 miles, el cual fue registrado con abono a los rubros "Capital emitido" y "Capital adicional" por S/3,919 miles y S/11,756 miles, respectivamente del estado separado de cambios en el patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018, la estructura societaria del Grupo es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,245	10.11
De 1.01 al 5.00	18	53.96
De 5.01 al 10.0	3	20.24
Mayor al 10.01	1	15.69
	<hr/>	<hr/>
	2,267	100.00

Al 31 de diciembre de 2018, la acción del Grupo registró una cotización bursátil de S/3.85 (S/3.75 por acción al 31 de diciembre de 2017) y una frecuencia de negociación de 20% (30.00% al 31 de diciembre de 2017).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad 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. Mediante sesión de directorio del 2 de marzo de 2018, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/11,076 miles.

(c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por el Grupo.

En Junta General de Accionistas del 6 de abril de 2018, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/37,460 miles, cancelados en 2018.

En Junta General de Accionistas del 24 de mayo de 2017, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/52,786 miles, cancelados en 2017.

(d) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido. Los instrumentos derivados fueron liquidados en setiembre de 2018.

(e) Participación no controlante -

En noviembre del 2018, el Grupo realizó la cancelación que poseía en Fibra S.A. a través de su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., el cual ascendía aproximadamente S/18,627 miles. En el proceso de cancelación, el Grupo determinó el valor de activos netos a cancelar por dicha inversión, el cual se le aplicó el porcentaje de participación que poseía dicho accionista (20%), pagándole un importe de S/13,244 miles, la diferencia a favor de S/5,383 miles fue reconocida en los resultados acumulados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos y servicio S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2018				
Servicios prestados por terceros (c)	36,394	47,242	43,776	127,412
Cargas de personal (b)	39,758	13,503	1,934	55,195
Tributos	-	12,499	-	12,499
Cargas diversas de gestión	396	3,414	1,135	4,945
Depreciación, Nota 10(c)	-	5,557	-	5,557
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 4(d)	-	-	9,543	9,543
Amortización	-	2,218	-	2,218
	<u>76,548</u>	<u>84,433</u>	<u>56,388</u>	<u>217,369</u>
2017				
Servicios prestados por terceros (c)	35,071	37,841	37,470	110,382
Cargas de personal (b)	33,796	10,888	1,372	46,056
Tributos	-	13,789	-	13,789
Cargas diversas de gestión	207	3,245	1,192	4,644
Depreciación, Nota 10(c)	-	3,861	-	3,861
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 4(d)	-	-	2,636	2,636
Amortización	-	2,040	-	2,040
	<u>69,074</u>	<u>71,664</u>	<u>42,670</u>	<u>183,408</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Las cargas de personal comprenden las siguientes partidas:

	2018 S/000	2017 S/000
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	39,486	33,829
Indemnización de personal (b.1)	4,742	-
Beneficios sociales	2,670	2,498
Aportes sociales	2,190	2,055
Participación de trabajadores	1,659	1,661
Remuneración al Directorio	1,400	1,400
Otras cargas de personal	3,048	4,613
	<u>55,195</u>	<u>46,056</u>
Por función -		
Costo de venta	39,758	33,796
Gasto de administración y venta	15,433	12,260
	<u>55,195</u>	<u>46,056</u>

(b.1) Corresponde a gastos por indemnización de personal de jefaturas y plana Gerencial, como consecuencia de la venta de la cadena de centros comerciales y el proceso de reorganización del Grupo por S/3,420 miles y S/1,322 miles, respectivamente; ver Nota 1.5.

(c) Los servicios prestados por terceros comprenden las siguientes partidas:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Servicios de publicidad (c.1)	31,490	26,799
Honorarios profesionales (c.2)	28,788	24,208
Reparación y mantenimiento	15,245	12,267
Seguridad y vigilancia	14,944	13,569
Electricidad y agua	12,169	11,450
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	11,705	11,394
Alquileres	6,071	5,217
Gastos de comunicación	2,215	2,175
Comisiones ventas y/o alquiler	1,750	49
Otros	3,035	2,555
	<u>127,412</u>	<u>110,382</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c.1) Corresponde principalmente a los desembolsos por la publicidad de los proyectos urbanísticos que se han entregado durante el 2018 como Altos del Valle 3, Valle Real 2 y Valle Real 3, los cuales han sido refacturados por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(c.2) Corresponden principalmente a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias en los cuales ha incurrido la Compañía para el asesoramiento de las nuevas operaciones realizadas durante el 2018. Asimismo, dentro de este rubro se han incluido gastos extraordinarios como comisiones por la compra de los terrenos de Almonte y comisiones por la venta de centros comerciales por S/2,337 miles y S/563 miles, respectivamente.

19. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Recuperación de gastos de arbitrios e impuesto predial	1,089	928
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	714	-
Recuperación de gastos de terceros	361	178
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 5(d)	360	725
Enajenación de propiedades y equipo	89	153
Otros ingresos diversos	796	-
	<u>3,409</u>	<u>1,984</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Costo neto de enajenación de inversión inmobiliaria (b.1)	9,275	-
Sanciones administrativas y fiscales (b.2)	7,711	393
Castigo de otras cuentas por cobrar, Nota 5	4,820	-
Gastos asociados a proyectos	3,445	2,204
Costo de enajenación de propiedades y equipo, Nota 10(b)	1,615	159
Desvalorización de inversión (b.3)	1,404	-
Gastos por impuesto general a las ventas (b.4)	281	21,459
Pérdida por venta de acciones, Nota 8 (b)	53	-
Otros gastos diversos de gestión	-	1,748
	<u>28,604</u>	<u>25,963</u>

(b.1) Corresponde a la pérdida generada por la venta de la cadena de centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica, Plaza del Sol Huacho cuyo valor de venta ascendió a S/222,005 miles, el costo de venta de las propiedades de inversión fue de S/231,280 miles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b.2) Corresponden a las sanciones impuestas por la SUNAT por las fiscalizaciones de las declaraciones juradas de los periodos 2012 y 2013 de la Compañía Multimercados Zonales S.A.
- (b.3) Corresponde al deterioro realizado en las inversiones que mantiene el Grupo en Administradora Camino Real S.A. (antes negocio conjunto) e Inversiones Real Once S.A por S/1,271 miles y S/133 miles, respectivamente.
- (b.4) Este gasto se genera por crédito fiscal no recuperable de los proyectos y gestión de activos que se brinda al Grupo, las cuales se encuentran relacionadas a las ventas de lotes, que están inafectos del impuesto general a las ventas.

20. Ingresos y gastos financieros

- (a) Los ingresos financieros comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ganancia por liquidación de instrumentos financieros derivados, Nota 29	1,990	-
Intereses por depósitos a plazo, Nota 3(d)	859	590
Intereses de inversiones financieras a valor razonable	102	21
Otros ingresos financieros	2,350	3,019
	<u>5,301</u>	<u>3,630</u>

- (b) Los gastos financieros comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 12(f)	74,074	64,958
Intereses por pagarés comerciales, Nota 13	5,296	-
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos (b.1)	17,861	4,213
Gastos financieros de derivados liquidados	255	2,496
	<u>97,486</u>	<u>71,667</u>

- (b.1) Corresponde principalmente al reconocimiento del gasto de la comisión de estructuración que se mantenía por el préstamo sindicado que se canceló en setiembre del 2018, ver Nota 12.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Situación tributaria

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

- (b) Ley del Impuesto a la Renta en Perú-
El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2016 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2017 en adelante.

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por el Grupo en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	Periodo sujeto a fiscalización
Inversiones Centenario S.A.A.	2014, 2015, 2016, 2017 y 2018
Centro Empresarial El Derby S.A.	2014 al 2018
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2014 al 2018
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2014 al 2018
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2014 al 2018
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2014 al 2018
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2014 al 2018
Interamerica de Comercio S.A.	2015 al 2018
Centenario Corporativo S.A.C.	2015 al 2018
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2015 al 2018
Centenario Oficinas S.A.C.	2015 al 2018
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2015 al 2018
Administradora Camino Real S.A.	2015 al 2018
Inversiones San Silvestre S.A.	2015 al 2018
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2017 al 2018

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Grupo por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste se determine. Asimismo, a la fecha de este informe, la Administración Tributaria se encuentra en proceso de fiscalización de las declaraciones juradas presentadas por Inversiones Centenario S.A.A. correspondiente al ejercicio 2016. Sin embargo, en opinión de la Gerencia del Grupo y de los asesores tributarios, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.

- (d) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(69,765)	(35,065)
Diferido, Nota 17	(20,749)	(20,718)
Resultado del ejercicio, NIIF 15 (Nota 24.25)	<u>-</u>	<u>3,591</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(90,514)</u>	<u>(52,192)</u>

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias del Grupo, como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>194,935</u>	<u>164,555</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(57,506)	(48,543)
Aplicación de la pérdida tributaria	(1,599)	(5,548)
Dividendos percibidos	3,132	460
Efecto de la venta de centros comerciales (h)	(33,335)	-
Efectos neto de otras partidas	<u>(1,206)</u>	<u>1,439</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(90,514)</u>	<u>(52,192)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas 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. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

(f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -
Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

(g) Durante el 2018 se modificó el Código Tributario en la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario (Decreto Legislativo N°1422).

Como parte de esta modificación se prevé un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria, cuando el deudor tributario sea sujeto de la aplicación de las medidas dispuestas por la Norma XVI en caso se detecten supuestos de elusión de normas tributarias; en tal caso, la responsabilidad solidaria se atribuirá a los representantes legales siempre que hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas como elusivas en la Norma XVI. Tratándose de sociedades que tengan Directorio, corresponde a este órgano societario definir la estrategia tributaria de la entidad, debiendo decidir sobre la aprobación o no de actos, situaciones o relaciones económicas a realizarse en el marco de la planificación fiscal, siendo esta facultad indelegable. Los actos, situaciones y relaciones económicas realizados en el marco de planificaciones fiscales e implementados a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N°1422 (14 de septiembre del 2018) y que sigan teniendo efectos, deben ser evaluados por el Directorio de la persona jurídica para efecto de su ratificación o modificación hasta el 29 de marzo de 2019, sin perjuicio de que la gerencia u otros administradores de la sociedad hubieran aprobado en su momento los referidos actos, situaciones y relaciones económicas.

Asimismo, se ha establecido que la aplicación de la Norma XVI, en lo que se refiere a la recharacterización de los supuestos de elusión tributaria, se producirá en los procedimientos de fiscalización definitiva en los que se revisen actos, hechos o situaciones producidos desde el 19 de julio de 2012.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (h) Tal como se indica en la nota 1.5; el Grupo ha evaluado su implicancia tributaria respecto a esta operación; y de acuerdo a la evaluación realizada en conjunto con los asesores legales del Grupo, las implicancias en el Impuesto a las ganancias e Impuesto General a las Ventas son de carácter posible; en tal sentido, consideran que no deberían existir contingencias adicionales a los ya reconocidos la cual se detalla en la letra (d).

22. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio.

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes, macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2018					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	485,512	98,687	74,503	-	658,702
Costo de venta	(295,428)	-	-	-	(295,428)
Costo de servicios	(17,695)	(27,651)	(30,589)	(613)	(76,548)
Ganancia por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	121,819	78,038	124	-	199,981
Utilidad (pérdida) bruta	294,208	149,074	44,038	(613)	486,707
Gastos de venta	(42,915)	(2,968)	(10,501)	(4)	(56,388)
Gastos de administración	(46,572)	(13,186)	(22,876)	(1,800)	(84,433)
Otros ingresos y gastos, neto	(6,728)	752	(18,739)	(480)	(25,195)
Utilidad (pérdida) operativa	197,993	133,672	(8,078)	(2,896)	320,691
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(779)	(779)
Dividendos recibidos de inversión financiera	-	-	-	627	627
Ingresos y gastos financieros	(45,892)	(29,475)	(16,066)	(752)	(92,185)
Diferencia en cambio, neta	(24,632)	(5,007)	(3,780)	-	(33,419)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	127,469	99,190	(27,924)	(3,800)	194,935
Activo corriente	739,235	150,241	113,423	-	1,002,989
Activo no corriente	2,866,667	577,924	436,299	-	3,880,890
Total activos de segmentos	3,605,902	728,165	549,722	-	4,883,879
Pasivo corriente	601,345	88,404	66,739	-	756,488
Pasivo no corriente	1,231,617	279,436	210,956	-	1,722,009
Total pasivos de segmentos	1,832,962	367,840	277,695	-	2,478,497

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Venta de lotes, macrolotes e industriales S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	326,994	93,238	88,302	666	509,200
Costo de venta	(158,479)	-	-	-	(158,479)
Costo de servicio	(10,894)	(23,064)	(34,376)	(740)	(69,074)
Ganancia (pérdida) por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	65,426	49,125	(29,335)	-	85,216
Utilidad (pérdida) bruta	223,047	119,299	24,591	(74)	366,863
Gastos de venta	(27,914)	(2,505)	(11,847)	(404)	(42,670)
Gastos de administración	(32,762)	(12,013)	(22,930)	(3,959)	(71,664)
Otros ingresos y gastos, neto	(24,703)	531	521	(328)	(23,979)
Utilidad (pérdida) operativa	137,668	105,312	(9,665)	(4,765)	228,550
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	934	934
Ingresos y gastos financieros	(26,194)	(21,433)	(17,516)	(2,894)	(68,037)
Diferencia en cambio, neta	2,054	539	511	4	3,108
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	113,528	84,418	(26,670)	(6,721)	164,555
Activo corriente	792,258	194,951	184,630	1,393	1,173,232
Activo no corriente	2,196,651	569,631	539,475	4,069	3,309,826
Total activos de segmentos	2,988,909	764,582	724,105	5,462	4,483,058
Pasivo corriente	569,072	95,839	90,765	743	756,419
Pasivo no corriente	877,268	257,777	244,131	1,841	1,381,017
Total pasivos de segmentos	1,446,340	353,616	334,896	2,584	2,137,436

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	<u>86,311</u>	<u>102,154</u>
Promedio ponderado de las acciones en circulación	<u>577,245</u>	<u>495,998</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.15</u>	<u>0.21</u>

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

24. Resumen de políticas contables significativas

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

24.1 Bases de preparación y presentación-

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y que se encuentran vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia del Grupo, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y vigentes a las fechas de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por los activos financieros disponibles para la venta, las inversiones financieras con cambio en resultados y las propiedades de inversión que se miden a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio crítico en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio crítico o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 28.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.2 Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por el Grupo en el 2018 -

El Grupo ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2018 la aplicación de la NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" y NIIF 9 "Instrumentos Financieros". La naturaleza y los efectos de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables están descritas en la nota 24.25.

24.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando la Compañía está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de sus subsidiarias.

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto resulta en participaciones no controladoras con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que la Compañía y una o más de las partes involucradas en un contrato poseen control conjunto sobre sus actividades relevantes se denominan 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. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos para efectos de consolidación se contabilizan usando el método de la participación.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Bajo el método de la participación, la inversión del Grupo se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas, en los resultados del periodo y la participación en otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de un negocio conjunto es equivalente o supera su participación en tales negocios conjuntos (que incluye toda participación de largo plazo que, en sustancia, forma parte de la inversión neta del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos), el Grupo no reconoce pérdidas adicionales a menos que haya asumido obligaciones o deba efectuar pagos a nombre de los negocios conjuntos. La inversión puede incluir la plusvalía mercantil identificada en su adquisición.

Las ganancias no realizadas sobre transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos a voto a menos que pueda demostrarse claramente lo contrario. Las inversiones en asociadas se registran por el método de la participación.

Si el Grupo reduce su participación en una asociada pero mantiene influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como resultados, cuando sea necesario. La participación del Grupo en los resultados de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce en resultados. Asimismo, su participación en los otros resultados integrales de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce como otros resultados integrales con un ajuste correspondiente al costo de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce mayor pérdida, a menos de que tenga una obligación legal o asumida o deba efectuar pagos a nombre de la asociada.

Las utilidades y pérdidas que resultan de transacciones que el Grupo efectúa con sus asociadas se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo por la porción relacionada a la participación que el Grupo no posee sobre la asociada. Las pérdidas no realizadas son eliminadas a menos de que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo evalúa anualmente si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o la inversión en el negocio conjunto se han deteriorado. Si éste es el caso, el Grupo determina la pérdida por deterioro como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, la que se reconoce en resultados en el rubro participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos bajo el método de la participación.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.4 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 22 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

24.5 Transacción en moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Grupo (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. Todas las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

24.6 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimiento de tres meses o menos. En los estados financieros consolidados, los sobregiros bancarios son incluidos en el saldo de otros pasivos financieros como pasivo corriente en el estado consolidado de situación financiera.

24.7 Instrumentos financieros - Reconocimiento inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

24.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial como: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, o al valor razonable con cambios en resultados.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

La clasificación de activos financieros al momento del reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de caja contractuales del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para manejarlos. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales, que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales el Grupo ha aplicado el expediente práctico, el Grupo mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales el Grupo no ha aplicado el expediente práctico son medidas al precio de transacción determinada según la NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se necesita que dé lugar a flujos de caja que son "Solo pagos de la principal e intereses (SPPI)" originado por el importe principal vigente. Esta evaluación se refiere como la prueba de SPPI y es efectuada a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios del Grupo para manejar activos financieros se refiere a como maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- (a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -
Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo miden los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:
- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
 - Los términos contractuales del activo financiero da lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros del Grupo mantenidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y préstamos a terceros.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

- (b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -

El Grupo mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego venderlos; y
- Los términos contractuales del activo financiero da lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

El Grupo no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

- (c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recuperado de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

El Grupo posee sus inversiones financieras en acciones como activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

(d) Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable con cambios netos en el valor razonable, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas; es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera, cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- El Grupo ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) al Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero han transferido el control del activo.

Cuando el Grupo ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, el Grupo evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, el Grupo continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, el Grupo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Deterioro de activos financieros -

La adopción de la NIIF 9 ha cambiado sustancialmente el método de cálculo de la pérdida por estimación por deterioro, reemplazando el enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 a un enfoque de pérdidas esperadas. Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo ha registrado la estimación por pérdidas crediticias esperadas para todos los préstamos otorgados y otros activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos de patrimonio no están sujetos a deterioro según la NIIF 9.

La asignación de la pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias que se espera que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses como se describe en el punto (ii) más adelante.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas esperada durante el tiempo de vida del activo que resulta de los sucesos de incumplimiento en un periodo de 12 meses.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

El Grupo ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Basado en el proceso arriba mencionado, agrupa sus créditos en "Etapa 1", "Etapa 2" y "Etapa 3", tal como se describe a continuación:

Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, el grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.

Etapa 2: Cuando un préstamo presenta un incremento significativo en el riesgo de crédito desde cuando se originó, el Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero. La Etapa 2 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la etapa 3.

Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. El Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Para los activos financieros para los cuales el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar, ya sea la totalidad del monto pendiente o una parte del mismo, el importe en libros bruto del activo financiero se reduce. Esta se considera una baja en cuentas (parcial) del activo financiero.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre los siguientes activos financieros:

- Activos financieros que se miden al costo amortizado.
- Cuentas por cobrar por arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2018, los activos financieros del Grupo sujetos a una corrección de valor por pérdida crediticia son los siguientes:

- Cuentas por cobrar comerciales (neto de intereses)
- Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia del Grupo realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- Probability of default (PD): Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.
- Exposure at default (EAD): La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición en cada fecha futura de incumplimiento, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.
- Loss given default (LGD): La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que el Grupo tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. El Grupo calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por el Grupo.
- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la provisión por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

Castigos-

La política contable del Grupo basada en NIIF 9 sigue siendo la misma que en la NIC 39. Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando el Grupo ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recuperado por pérdida crediticia.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, deudas y préstamos que devengan interés e instrumentos financieros derivados.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

(a) Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados se designan como tales a la fecha de su reconocimiento inicial únicamente si se cumplen los criterios definidos en la NIIF 9.

El grupo no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Deudas y préstamos que devengan interés -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultados integrales.

Por lo general, esta categoría aplica a las deudas y préstamos corrientes y no corrientes que devengan interés.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado consolidado de situación financiera, si existe un derecho real legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

24.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

Los instrumentos financieros derivados tales como contratos a futuro de moneda extranjera y permutas ("swaps") de tasas de interés se utilizan para cubrir los riesgos de tipos de tasa de interés, respectivamente. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente por sus valores razonables a la fecha en la que se celebra el contrato derivado, y posteriormente se vuelven a medir por su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo, y como pasivos financieros cuando su valor razonable es negativo.

Para fines de la contabilidad de coberturas, las coberturas se clasifican como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos, o de compromisos en firme no reconocidos;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo atribuidas ya sea a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, o al riesgo de tipo de cambio en un compromiso en firme no reconocido;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Al inicio de una relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura a la que desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la documentación incluía la identificación de instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo el Grupo evaluaría la eficacia de la cobertura ante los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura, al compensar los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o las variaciones de los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. El Grupo esperaba que las coberturas sean altamente eficaces en lograr compensar los cambios en el valor razonable o las variaciones en los flujos de efectivo, y las evaluaba permanentemente para determinar si realmente habían sido altamente eficaces a lo largo de los períodos por los cuales fueron designadas.

A partir del 1 de enero de 2018, la documentación incluye identificación del instrumento de cobertura, el bien cubierto, la naturaleza del riesgo que se cubre y como el Grupo va a evaluar si la relación de cobertura cumple con los requerimientos de efectividad de la cobertura (incluyendo análisis de las fuentes de ineffectividad de la cobertura y cómo el ratio de cobertura se determina). Una relación de cobertura se trata como contabilidad de cobertura si cumple con los siguientes requerimientos de efectividad:

- Existe una relación económica entre el bien cubierto y el instrumento de cobertura.
- El efecto de riesgo de crédito no domina los cambios en el valor que resultan de la relación económica.
- El ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que resulta de la cantidad del bien cubierto que la Compañía realmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la Compañía realmente usa para cubrir la cantidad del bien cubierto.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha cancelado sus instrumentos financieros de cobertura que mantenía, Nota 29.

24.8 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar se componen sustancialmente por la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas y por servicios de alquiler.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.9 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta.

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 de ser el caso, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados consolidados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

24.10 Propiedades de inversión -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos del Grupo, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado consolidado de resultados, en el rubro "Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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.

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

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados.

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

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

24.11 Propiedades y equipos -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva

La depreciación de las propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificios e instalaciones	30
Equipos diversos y de cómputo	De 4 a 10
Maquinaria y equipo	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable. Los resultados por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos provenientes de la transacción y sus valores en libros y se reconocen en el rubro "Otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados.

24.12 Deterioro de activos no financieros -

Los activos no financieros sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el 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 razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.13 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o 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 se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

24.14 Otros pasivos financieros -

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

Los cargos 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 reciba.

24.15 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 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 "propiedades y equipo".

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

24.16 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario -

Arrendamientos operativos -

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

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Arrendamiento financiero -

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

Los arrendamientos en los que el Grupo no transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del activo, se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de un arrendamiento operativo se suman al importe en libros del activo arrendado y se reconocen a lo largo del plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los arrendamientos contingentes se reconocen como ingresos en el período en el que se consideran ganados.

24.17 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado consolidado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado consolidado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros separados e individuales que conforman el Grupo. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

El impuesto a las ganancias diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros consolidados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido se realice o se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos sólo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto a las ganancias diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por el Grupo y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.

El impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensa cuando existe el derecho legal de compensar el impuesto a las ganancias corriente activo con el impuesto a las ganancias corriente pasivo y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

24.18 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado y de acuerdo a la NIIF 15 que se detalla en la Nota 24.25, la proporción de los ingresos por venta de lotes que tienen dificultad de cobro se reconocen como parte de este rubro.

24.19 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada periodo. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

24.20 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros consolidados en la medida que la salida de flujos sea probable y sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados cuando la salida de flujos es posible.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que el Grupo genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

24.21 Capital emitido -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio, cuando se pone de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad, después de deducir todos sus pasivos.

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

24.22 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos del Grupo se derivan de la: (i) venta de terrenos habilitados (lotes y macrolotes), (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) los servicios por gestión de oficinas, centros comerciales y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

A continuación, se detalla el reconocimiento de los ingresos de acuerdo a NIIF 15:

- El ingreso por la venta de lotes, macrolotes y lotes industriales-
Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes, macrolotes y lotes industriales.
- Obligación de desempeño-
El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes, macrolotes y lotes industriales; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.
- *Probabilidad de cobro a los clientes-*
En caso exista una baja probabilidad de cobro, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes" en el estado consolidado de resultados y registra un abono a ingresos diferidos por los lotes vendidos en el cual se tiene dificultad de cobro. Esta evaluación se realiza de acuerdo a un análisis de portafolios de crédito, el cual consiste en lo siguiente: un porcentaje histórico sobre la evaluación de cobros de clientes que dejaron de pagar al Grupo de acuerdo al factor cuota (tercera cuota no cobrada) y zonas de venta.

(b) Rescisión de contratos de venta de lotes -

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

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

Los ingresos por administración de inmuebles corresponden al cobro por los servicios de mantenimiento y administración de los ambientes comunes de los edificios de oficinas y centros comerciales.

(e) Intereses -

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

Método de la tasa de interés efectiva -

Según la NIIF 9, los ingresos por intereses se registran utilizando el método de la tasa de interés efectiva ("TIE") para todos los instrumentos financieros medidos al costo amortizado o para instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando corresponda, un período más corto, al valor contable neto del activo financiero.

La TIE (y, por lo tanto, el costo amortizado del activo) se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento, prima y costos que sea parte integral de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce los ingresos por intereses utilizando una tasa que representa la mejor estimación de una tasa de rendimiento constante durante la vida esperada del instrumento financiero. Por lo tanto, reconoce el efecto de tipo de interés considerando el riesgo crediticio, y otras características del ciclo de vida del producto (incluidos pagos anticipados, cargos, etc.).

Si las expectativas con respecto a los flujos de efectivo del activo financiero se revisan por razones distintas al riesgo de crédito, el ajuste se registra como un ajuste positivo o negativo al valor contable del activo en el estado consolidado de situación financiera con un aumento o reducción en los ingresos por intereses. El ajuste se amortiza posteriormente a través de los intereses en el estado consolidado de resultados.

(f) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos se reconocen como una disminución de la inversión en asociadas y negocios conjuntos en el estado consolidado de situación financiera.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

(g) Gastos y costos -

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

24.23 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el período en que los dividendos se aprueban.

24.24 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el periodo. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades, o transacciones similares, constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, y el cálculo de la utilidad por acción base y diluidos se ajustan retroactivamente.

24.25 Adopción de políticas contables -

El 2018, el Grupo adoptó las nuevas normas emitidas por el IASB, en vigencia a partir del 1 de enero de 2018; específicamente la NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" y la NIIF 9 "Instrumentos Financieros". El Grupo ha registrado los impactos que resultaron de la adopción de estas normas y los ha incorporado en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.

La descripción de los principales cambios y el impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detallan a continuación:

(a) NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes"-

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.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Para la transición a la NIIF 15, el Grupo ha utilizado el enfoque retrospectivo completo señalado por la norma. Como resultado de ello, el Grupo ha cambiado su política contable de ingresos conforme se detalla en la nota 24.22 y principalmente se relaciona al siguiente asunto:

- *Probabilidad de cobro a los clientes:*
En caso exista una baja probabilidad de cobro, el Grupo ajusta el ingreso y el costo relacionado a la “venta de lotes” en el estado consolidado de resultados y registra un abono a ingresos diferidos por los lotes vendidos en el cual se tiene dificultad de cobro. Esta evaluación se realiza de acuerdo a un análisis de portafolios de crédito, el cual consiste en lo siguiente: un porcentaje histórico sobre la evaluación de cobros de clientes que dejaron de pagar al Grupo de acuerdo al factor cuota (tercera cuota no cobrada) y zonas de venta.

Al 1 de enero 2017, los efectos son una disminución de ingresos por venta de lotes y aumento de los inventarios por un importe de S/ 49,631 miles y S/ 30,044 miles, respectivamente, y su respectivo efecto por impuesto a las ganancias diferido por S/5,778 miles, los cuales se han reconocido con cargo a los resultados acumulados por S/13,809 miles. Asimismo, al 31 de diciembre 2017 se reconoció un menor ingreso por venta de lotes y su costo relacionado por un importe de S/31,957 miles y S/19,785 miles, respectivamente, y su efecto diferido por S/3,591 miles, los cuales se han reconocido con cargo al inventario y abono al ingreso diferido.

- NIIF 9 “Instrumentos Financieros”
La NIIF 9 plantea cambios principalmente en los siguientes ámbitos: la clasificación y medición de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros, la contabilidad de cobertura y la contabilización de modificaciones de pasivos financieros.

Para la transición a la NIIF 9, el Grupo ha utilizado el enfoque modificado señalado por la norma. Como resultado de ello, el Grupo ha cambiado su política contable de instrumentos financieros conforme se detalla en la nota 24.7.1. Los aspectos asociados a contabilidad de cobertura y modificaciones de pasivos no tienen impacto en la aplicación inicial de NIIF 9 para el Grupo.

- (b) Deterioro -
La adopción de la NIIF 9 ha cambiado sustancialmente el registro contable del Grupo pasando de un modelo de pérdida incurrida bajo NIC 39, a un modelo de pérdida esperada bajo NIIF 9. La NIIF 9 requiere que el Grupo registre un deterioro por pérdida esperada para todos los préstamos y otros activos financieros de deuda que no sean medidos a valor razonable con cambios en resultados. La asignación se basa en las pérdidas esperadas asociadas con la probabilidad de incumplimiento en los próximos doce meses, a menos que se presente un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

De la aplicación de este nuevo concepto de PCE (Pérdida crediticia esperada), el Grupo ha determinado los siguientes impactos en sus estados financieros consolidados:

- Las cuentas por cobrar comerciales provenientes de arrendamientos de oficinas y centros comerciales, serán sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque simplificado. Por lo tanto, el Grupo no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, en vez de esto, reconoce un deterioro por deterioro en base a la "PCE durante toda la vida" en cada fecha de reporte. El Grupo ha establecido una matriz de deterioro que se basa en la experiencia de pérdida histórica, ajustada por factores esperados específicos a los deudores y al entorno económico.
- Las cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes, serán sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque general. Los detalles de los supuestos para el cálculo de deterioro del valor en el Grupo se detallan en la Nota 4.

El impacto de la transición a la NIIF 9 sobre los resultados no realizados y utilidades acumuladas es, como sigue:

	Resultados acumulados S/(000)
Deterioro por pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9 por venta de lotes, ver Nota 4(d)	(12,011)
Deterioro por pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9 por arrendamientos de inmuebles, ver Nota 4(d)	<u>(1,394)</u>
	(13,405)
Activo por impuesto a las ganancias diferido	<u>3,955</u>
Efecto NIIF 9	<u>(9,450)</u>

Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

Reconciliación del deterioro por pérdida esperada crediticia -

La siguiente tabla presenta la reconciliación de las provisiones para pérdidas crediticia de acuerdo con la NIC 39 contra las provisiones por pérdida crediticia esperada según la NIIF 9:

	Deterioro pérdida crediticia bajo NIC 39 al 1 de enero de 2018 S/(000)	Ajuste S/(000)	Deterioro crediticia esperada (ECL) bajo NIIF 9 al 1 de enero de 2018 S/(000)
Deterioro			
Saldo inicial, ver Nota 4 (d)	5,778	-	5,778
Deterioro pérdida esperada contra resultados acumulados, ver Nota 4 (d)	-	13,405	13,405
Saldo final, ver Nota 4 (d)	<u>5,778</u>	<u>13,405</u>	<u>19,183</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación se detallan los ajustes por adopción de nuevas normas contables en el estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2017 -

Estado consolidado de situación financiera	Saldo al 1 de enero de 2017 (Auditado) S/(000) (i)	Impactos NIIF 15 S/(000) (ii)	Saldo al 1 de enero de 2017 (Reexpresado) S/(000)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,019	-	97,019
Depósito a plazo al vencimiento	134,400	-	134,400
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en resultados	37,176	-	37,176
Cuentas por cobrar comerciales, neto	196,830	-	196,830
Otras cuentas por cobrar	31,885	-	31,885
Inventarios, neto	369,673	30,044	399,717
Gastos contratados por anticipado	1,126	-	1,126
Total activo corriente	868,109	30,044	898,153
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	284,558	-	284,558
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	32,724	-	32,724
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5,145	-	5,145
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	201,604	-	201,604
Propiedades y equipo, neto	30,889	-	30,889
Propiedades de inversión	2,481,800	-	2,481,800
Activos intangibles, neto	9,261	-	9,261
Activo por impuesto a las ganancias diferido	22,640	5,778	28,418
Total activo no corriente	3,068,621	5,778	3,074,399
Total activo	3,936,730	35,822	3,972,552
Pasivos			
Otros pasivos financieros	278,442	-	278,442
Cuentas por pagar comerciales	246,638	-	246,638
Otras cuentas por pagar	30,155	-	30,155
Ingresos diferidos	19,977	49,631	69,608
Total pasivo corriente	575,212	49,631	624,843
Otros pasivos financieros	773,002	-	773,002
Otras cuentas por pagar a largo plazo	437	-	437
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	509,070	-	509,070
Ingresos diferidos	9,379	-	9,379
Total pasivo no corriente	1,291,188	-	1,291,888
Total pasivo	1,866,400	49,631	1,916,731
Patrimonio			
Capital emitido	247,999	-	247,999
Capital adicional	263,994	-	263,994
Reserva legal	49,600	-	49,600
Resultados no realizados	1,217	-	1,217
Resultados acumulados	1,354,820	(13,809)	1,341,011
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1,917,630	(13,809)	1,903,821
Participación no controlante	152,000	-	152,000
Total patrimonio neto	2,069,630	(13,809)	2,055,821
Total pasivo y patrimonio	3,936,030	35,822	3,972,552

(i) Estado consolidado de situación financiera al 1 de enero 2017, según informe auditado del 31 de enero de 2017, el cual no contuvo salvedades.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Los ajustes en los resultados acumulados de la Compañía al 1 de enero de 2017 incluyen los siguientes resultados de:

	Resultados acumulados S/(000)
Patrimonio neto reportado	2,069,630
Ajustes:	
Reconocimiento de ingresos diferidos bajo NIIF 15	(49,631)
Reconocimiento de costo de venta diferido bajo NIIF 15	30,044
Beneficio de impuesto a las ganancias diferido	<u>5,778</u>
Total ajuste	<u>(13,809)</u>
Patrimonio reexpresado	<u>2,055,821</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación se detallan los ajustes por adopción de nuevas normas contables al 31 de diciembre de 2017 -

Estado consolidado de situación financiera	Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Auditado) S/(000) (iii)	Impactos NIIF 15 Al 1.1.2017 S/(000)	Impactos NIIF 15 Al 31.12.2017 S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado) S/(000)
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	376,066	-	-	376,066
Cuentas por cobrar comerciales, neto	207,430	-	-	207,430
Otras cuentas por cobrar	68,973	-	-	68,973
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	44	-	-	44
Inventarios, neto	467,660	30,044	19,785	517,489
Gastos contratados por anticipado	3,230	-	-	3,230
Total activo corriente	1,123,403	30,044	19,785	1,173,232
Activos no corrientes				
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	348,002	-	-	348,002
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	32,474	-	-	32,474
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8,447	-	-	8,447
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	223,909	-	-	223,909
Propiedades y equipo, neto	33,362	-	-	33,362
Propiedades de inversión	2,626,321	-	-	2,626,321
Activos intangibles, neto	9,691	-	-	9,691
Activos por impuesto a las ganancias	18,251	5,778	3,591	27,620
Total activo no corriente	3,300,457	5,778	3,591	3,309,826
Total activo	4,423,860	35,822	23,376	4,483,058
Pasivos				
Otros pasivos financieros	268,934	-	-	268,934
Cuentas por pagar comerciales	348,753	-	-	348,753
Otras cuentas por pagar	27,099	-	-	27,099
Otras cuentas por pagar a relacionadas	72	-	-	72
Ingresos diferidos	29,972	49,631	31,957	111,561
Total pasivo corriente	674,830	49,631	31,957	756,419
Otros pasivos financieros	853,489	-	-	853,489
Otras cuentas por pagar a largo plazo	20	-	-	20
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	526,303	-	-	526,303
Ingresos diferidos	1,205	-	-	1,205
Total pasivo no corriente	1,381,017	-	-	1,381,017
Total pasivo	2,055,847	49,631	31,957	2,137,436
Patrimonio				
Capital emitido	573,326	-	-	573,326
Capital adicional	495,980	-	-	495,980
Otras reservas	2,270	-	-	2,270
Reserva legal	49,921	-	-	49,921
Resultados no realizados	3,377	-	-	3,377
Resultados acumulados	1,167,635	(13,809)	(8,581)	1,145,245
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2,292,509	(13,809)	(8,581)	2,270,119
Participación no controlante	75,503	-	-	75,503
Total patrimonio neto	2,368,012	(13,809)	(8,581)	2,345,622
Total pasivo y patrimonio	4,423,860	35,822	23,376	4,483,058

(iii) Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 según informe auditado del 31 de enero de 2018, el cual no contuvo salvedades.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación el estado consolidado de resultados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017:

Estado consolidado de resultados	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 (Auditado) S/(000) (iii)	Impacto NIIF 15 S/(000)	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado) S/(000)
Ingresos por venta de lotes	245,827	(31,957)	213,870
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	145,223	-	145,223
Ingresos por intereses de venta de lotes	58,566	-	58,566
Ingresos por venta de lotes industriales	82,598	-	82,598
Ingresos por venta de macrolotes	24,214	-	24,214
Ingresos por administración de inmuebles	39,291	-	39,291
Resoluciones de contratos de venta de lotes	(54,562)	-	(54,562)
Total ingresos	541,157	(31,957)	509,200
Costo de venta de lotes	(152,194)	19,785	(132,409)
Costo de macrolotes	(11,088)	-	(11,088)
Costo por arrendamiento y servicios	(48,348)	-	(48,348)
Costo de venta de lotes industriales	(65,064)	-	(65,064)
Costo de administración de inmuebles	(31,586)	-	(31,586)
Costo de resolución de venta de lotes	50,082	-	50,082
Total costo de venta	(258,198)	19,785	(238,413)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	85,216	-	85,216
Utilidad bruta	368,175	(12,172)	356,003
Gastos de venta	(41,298)	-	(41,298)
Gastos de administración	(62,176)	-	(62,176)
Otros gastos	1,984	-	1,984
Otros ingresos	(25,963)	-	(25,963)
Utilidad operativa	240,722	(12,172)	228,550
Ingresos financieros	3,630	-	3,630
Gastos financieros	(71,667)	-	(71,667)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	934	-	934
Diferencia en cambio, neta	3,108	-	3,108
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	176,727	(12,172)	164,555
Gasto por impuesto a las ganancias	(55,783)	3,591	(52,192)
Utilidad neta	120,944	(8,581)	112,363
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante	110,735	(8,581)	102,154
Participación no controlante	10,209	-	10,209
Utilidad neta	120,944	(8,581)	112,363

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Estado consolidado de resultados por el periodo terminado al 31 de diciembre 2017 según informe auditado del 31 de enero de 2018, el cual no contuvo salvedades.
- (iii) A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto reexpresado el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017:

	2017 S/(000)	01.01.2017 S/(000)
Patrimonio neto reportado	<u>2,368,012</u>	<u>2,069,630</u>
Ajustes:		
Reconocimiento de ingresos diferidos bajo NIIF 15	(72,038)	(40,081)
Reconocimiento de intereses diferidos bajo NIIF 15	(9,550)	(9,550)
Reconocimiento de costo de venta diferido bajo NIIF 15	<u>49,829</u>	<u>30,044</u>
Ajuste de NIIF 15 antes de impuesto diferido	(31,759)	(19,587)
Beneficio de impuesto a las ganancias diferido	<u>9,369</u>	<u>5,778</u>
Ajuste de NIIF 15 neto de impuesto diferido	<u>(22,390)</u>	<u>(13,809)</u>
Patrimonio reexpresado	<u>2,345,622</u>	<u>2,055,821</u>

24.25 Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional del Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados.

24.26 Estados financieros comparativos-

Para una mejor presentación y comparación con los estados financieros consolidados, se ha realizado la siguiente reclasificación de cargas de personal al 31 de diciembre de 2017 y para hacerlo comparativo al 31 de diciembre de 2018:

	S/(000)
Reclasificación de cargas de personal	
De costo de ventas a gasto administrados	9,488
De costo de ventas a gasto de ventas	<u>1,372</u>
	<u>10,860</u>

24.27 Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes-

Las nuevas y modificadas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero que aún no están vigentes hasta la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados del Grupo, se muestran a continuación. El Grupo adoptará estas nuevas y modificadas normas e interpretaciones, de ser aplicable, cuando entren en vigencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(a) NIIF 16 - Arrendamiento

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamiento, a la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, a la SIC 15 Arrendamientos Operativos-Incentivos, y a la SIC 27 Evaluando la Sustancia de las Transacciones que Involucran la Forma Legal de un Arrendamiento. La NIIF 16 fija los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere que los arrendatarios registren todos los arrendamientos bajo un único modelo similar al registro de los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. La norma incluye dos excepciones de reconocimiento para arrendatarios - arrendamientos de activos de "bajo costo" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos de corto plazo (por ejemplo, arrendamientos con una vigencia de 12 meses o menos). Al inicio de la fecha de arrendamiento, un arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos de arrendamiento (pasivo por arrendamiento) y un activo representando el derecho de usar el activo subyacente durante el período de arrendamiento (el activo por derecho de uso). Los arrendatarios requerirán reconocer de manera separada el gasto por interés sobre el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación relacionado con el activo por derecho de uso.

Los arrendatarios también deberán medir nuevamente el pasivo por arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en la vigencia del arrendamiento, un cambio en los pagos futuros de arrendamiento resultante de un cambio en un índice o tasa usada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la remediación del pasivo por arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador bajo la NIIF 16 permanece sin cambios con respecto a lo requerido por la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos usando el mismo principio de clasificación de la NIC 17 y distinguiendo entre dos tipos de arrendamiento: operativos y financieros.

La NIIF 16 está vigente para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2019, y requiere que los arrendatarios y arrendadores efectúen revelaciones más detalladas que las requeridas por la NIC 17.

La Compañía ha decidido adoptar dicha norma el 1 de enero del 2019, aplicando el enfoque modificado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) CINIIF 23 - Incertidumbre sobre el tratamiento de los impuestos sobre las ganancias
La Interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12 y no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con intereses y sanciones que se pudieran derivar. La Interpretación aborda específicamente los siguientes aspectos:

- Si una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado.
- Las hipótesis que hace una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los tipos impositivos
- Cómo la entidad considera los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, pero se permiten determinadas exenciones en la transición.

La Gerencia de la Compañía se encuentra analizando los posibles efectos de esta norma.

- (c) Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto
La modificación discute el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o aportada a una asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones aclaran que la ganancia o pérdida resultante de la venta o contribución de los activos que constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, se reconoce en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida que resulte de la venta o contribución de activos que no constituyen un negocio, se reconoce sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en la asociada o negocio conjunto. El IASB ha diferido la fecha de vigencia de estas modificaciones por tiempo indefinido, pero una entidad que adopte las modificaciones anticipadamente debe aplicarlas prospectivamente. La Compañía aplicará estas modificaciones cuando estén vigentes.

- (d) Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
Las modificaciones aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto al que no se aplica el método de la participación, pero que, en esencia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto (intereses a largo plazo). Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida crediticia esperada en la NIIF 9 se aplica a dichos intereses a largo plazo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones también aclararon que, al aplicar la NIIF 9, una entidad no tiene en cuenta ninguna pérdida de la asociada o negocio conjunto, ni ninguna pérdida por deterioro de la inversión neta, reconocida como ajustes a la inversión neta en la asociada o negocio conjunto que surgen de la aplicación de la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y son efectivas desde el 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

(e) La NIC 23 Costo de financiamiento

Las modificaciones aclaran que una entidad trata como parte de los préstamos genéricos, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo calificado cuando se ha completado sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso o venta esperada.

Una entidad aplica esas modificaciones a costos de financiamiento incurridos en o después del inicio del período de reporte anual en el cual la entidad aplica esas modificaciones. Una entidad aplica esas modificaciones para períodos anuales de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2019, y se permite adopción anticipada. Debido a que las prácticas actuales de la Compañía están alineadas con estas modificaciones, la Compañía no espera efecto alguno sobre sus estados financieros.

(f) La NIC 12 Impuestos a las ganancias

Las modificaciones clarifican que las consecuencias de impuesto a la renta de los dividendos están más directamente vinculadas a transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles más que distribuciones a los dueños. Por lo tanto, una entidad reconoce las consecuencias tributarias de impuesto a la renta de los dividendos en los resultados, otros resultados integrales o patrimonio de acuerdo con donde la entidad reconoció originalmente esas transacciones o eventos pasados.

Una entidad aplica estas modificaciones para períodos anuales de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2019, y se permite la adopción anticipada. Cuando una entidad adopta por primera vez estas modificaciones, las aplica a las consecuencias tributarias de los dividendos reconocidos en o después del inicio del período comparativo más antiguo. Debido a que las prácticas actuales del Grupo están alineadas con estas modificaciones, el Grupo no espera efecto alguno sobre sus estados financieros.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINNIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

25. Administración de riesgos financieros

Los activos financieros principales incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y otros activos financieros. Los pasivos financieros principales del Grupo, comprenden cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y obligaciones financieras. El propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Grupo. El Grupo también posee instrumentos de deuda y patrimonio, y hasta el periodo 2017 efectuó operaciones con derivados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Gerencia Financiera del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de moneda y riesgo de precio de la acción. Los instrumentos financieros que se ven afectados por el riesgo de mercado incluyen instrumentos de deuda y patrimonio, obligaciones financieras e instrumentos derivados.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando el Grupo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera; por lo que la Gerencia gestiona mensualmente el riesgo de tipo de cambio buscando un balance entre sus principales egresos de efectivo con la moneda en la que se denominan las principales entradas de efectivo (los ingresos por arrendamientos y venta de terrenos en dólares estadounidense) y esto se logra generalmente mediante la obtención de préstamos en dólares estadounidenses.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2018 US\$(000)	2017 US\$(000)
Activos		
Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos a plazo al vencimiento	36,956	102,339
Cuentas por cobrar comerciales	40,010	28,544
Cuentas por cobrar a relacionadas	114	9
Otras cuentas por cobrar	3,204	100
	<u>80,285</u>	<u>130,992</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(249,612)	(225,399)
Cuentas por pagar comerciales	(86,657)	(3,899)
Cuentas por pagar a relacionadas	(1)	-
Otras cuentas por pagar	(4,297)	(2,871)
	<u>(329,162)</u>	<u>(232,169)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(248,878)</u>	<u>(101,177)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2018, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 por US\$1 para la venta (S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2017). Asimismo, durante el año 2018 y 2017, el Grupo ha registrado una pérdida y una ganancia por diferencia en cambio por S/33,419 miles y S/3,108 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al US dólar, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	Variación en tasa de cambio %	2018 US\$000	2017 US\$000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación-			
Soles	5	42,088	16,462
Soles	10	84,176	32,924
Revaluación			
Soles	5	(42,088)	(16,462)
Soles	10	84,176	(32,924)

- (ii) **Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -**
Las inversiones del Grupo en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia del Grupo revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.
- (iii) **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -**
El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2017, además del préstamo sindicado, el Grupo mantenía tres obligaciones financieras y dos pagarés a tasas variables.

Por otro lado, cuando es necesario, el Grupo suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés.

Durante el 2018 y 2017 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

Durante el 2018, el Grupo liquidó el instrumento financiero derivado (swap) que tenían vigente. A la fecha no ha aperturado un nuevo instrumento financiero derivado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El riesgo de tasa de interés del Grupo es monitoreado mensualmente por la Gerencia del Grupo.

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés del Grupo. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar relacionadas devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (distintas de los depósitos de los inquilinos) no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. El Grupo está expuesto a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de arrendamiento que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general (Política aplicable desde el 1 de enero de 2018) -

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo.

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2017.

A continuación se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	10.4%	8.5%	12.3%	13.3%
2	19.6%	16.3%	23.0%	24.9%
3	28.0%	23.4%	32.5%	34.9%
4	35.4%	29.9%	40.7%	43.6%
5	42.1%	35.9%	48.0%	51.1%
6	48.1%	41.3%	54.4%	57.7%
7	53.5%	46.3%	60.0%	63.3%
8	58.3%	50.9%	64.9%	68.2%
9	62.6%	55.1%	69.2%	72.4%
10	66.5%	58.9%	73.0%	76.1%

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada del año 2018. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") -

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses
- Costo de venta del terreno
- Saldo por devolver al cliente
- Tasa de descuento anual

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

Zona	LGD
Centro	27.7%
Lima	26.0%
Sur	32.5%
Norte	20.0%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

La exposición al incumplimiento representa el valor en libros bruto de los instrumentos financieros sujetos a deterioro, que involucra también los posibles reembolsos anticipados. Para calcular la EAD de un crédito en la Etapa 1, se evalúan los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses. Para los activos financieros en la Etapa 2 y Etapa 3, la exposición al incumplimiento se determina para eventos a lo largo de toda la vida del instrumento.

Definición de default -

Los activos financieros con deterioro crediticio están definidos por la NIIF 9 de forma similar a los activos financieros que se encontraban deteriorados según la NIC 39.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito al Grupo en su totalidad, o
- El prestatario tiene más de 90 días de vencimiento de cualquier obligación de crédito con el Grupo.

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, el Grupo considera los siguientes indicadores:

Cuantitativo: contratos con más de 90 días en estado de mora; y basado en datos elaborados de fuentes externas como son:

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.

Incremento significativo del riesgo de crédito -

El Grupo ha establecido un marco que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

El Grupo clasifica las operaciones como incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial para aquellas operaciones que presentan atrasos mayores a 30 días.

El Grupo evalúa periódicamente las siguientes señales de alerta y criterios para evaluar si las cuentas por cobrar presentan un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Etapa 2):

- Vinculación del prestatario en negocios ilícitos y de fraude.
- Deterioro de los colaterales (valor del terreno).
- Cambios macroeconómicos, normativos, sociales, tecnológicos y medioambientales significativamente adversos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo monitoreará la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con "point in time" (PiT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido;
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable;
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

La transición de una operación de la Etapa 2 a la Etapa 1, y de la Etapa 3 a la Etapa 2, dependerá si cumplen o no los requisitos de asignación de clasificación anteriormente mencionados. Es decir, si la operación deja de cumplir los requisitos que fueron motivo de clasificación a la Etapa 2 o Etapa 3, la operación será reclasificada a la Etapa 1 o Etapa 2, respectivamente.

Información prospectiva -

Las pérdidas crediticias esperadas consideran información sobre el riesgo crediticio integral. Esta información sobre el riesgo crediticio integral debe incorporar no solo información sobre morosidad, sino también toda la información crediticia relevante, incluida la información macroeconómica con vistas al futuro.

Para cumplir con el requerimiento normativo se ha determinado que la metodología recoja los efectos antes mencionados dentro del resultado de la pérdida esperada.

El propósito de estimar pérdidas crediticias esperadas no es estimar el escenario más desfavorable, ni estimar el escenario más favorable. En su lugar, una estimación de las pérdidas crediticias esperadas reflejará siempre la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si el resultado más probable es que no haya pérdida crediticia. Por lo tanto, se requiere la estimación de las pérdidas crediticias esperadas para reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos (Política aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017) -

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento.

Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimiento del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2017 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (108 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería del Grupo de acuerdo con la política del Grupo. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realizan únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A) y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte (se evalúa mantener de un 25% a 30% como máximo de los saldos del Grupo en cada instituciones financiera).

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2017 se aproxima a su valor en libros.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Grupo evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que el Grupo tienen una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requerimientos de liquidez del Grupo para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 año S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de diciembre de 2018				
Otros pasivos financieros (*)	293,118	880,167	717,627	1,890,912
Cuentas por pagar comerciales	417,130	-	-	417,130
Otras cuentas por pagar (**)	30,300	-	-	30,300
	<u>740,548</u>	<u>880,167</u>	<u>717,627</u>	<u>2,338,342</u>
Al 31 de diciembre de 2017				
Otros pasivos financieros (*)	327,489	979,923	122,419	1,429,831
Cuentas por pagar comerciales	348,753	-	-	348,753
Otras cuentas por pagar (**)	24,799	20	-	24,819
	<u>701,041</u>	<u>979,943</u>	<u>122,419</u>	<u>1,803,403</u>

* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2018 S/529,594 miles (S/307,408 miles al 31 de diciembre 2017).

** No incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes y provisiones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son 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.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalentes de efectivo, entre el patrimonio neto. El Grupo tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50 veces.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la estrategia del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, fueron como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Total pasivos financieros	1,840,781	1,498,328
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	<u>(244,391)</u>	<u>(376,066)</u>
Deuda neta (A)	<u>1,596,390</u>	<u>1,122,262</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,405,382</u>	<u>2,345,295</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.66</u>	<u>0.48</u>

25.3 Estimación del valor razonable -

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

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo 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 del Grupo).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2018 y de 2017:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2018				
Inversiones financieras disponibles para la venta	1,791	-	-	1,791
Propiedades de inversión	-	-	3,118,103	3,118,103
Al 31 de diciembre de 2017				
Inversiones financieras disponibles para la venta	8,447	-	-	8,447
Propiedades de inversión	-	-	2,626,321	2,626,321

No hubo transferencias entre niveles 1 y 2 durante el año.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están regularmente disponibles en bolsa, negociador, bróker, y representan transacciones reales y regulares de mercado sobre la base de libre competencia. La cotización usada para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas del Grupo. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar un instrumento financiero valor razonable son observables, el instrumento se clasifica como de nivel 2 y si fueran no observables, el instrumento se clasifica como de nivel 3.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26. Instrumentos financieros por categorías

26.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Tal como se detalla en la nota 24.25, el Grupo no reformuló la información comparativa del ejercicio 2017, por aquellos instrumentos financieros dentro del alcance de la NIIF 9. Por lo tanto, la información comparativa del ejercicio 2017 se presenta según la NIC 39 y no es comparable con la información presentada en el ejercicio 2018. Las diferencias que surgen por la adopción de la NIIF 9 han sido reconocidas directamente en resultados acumulados al 1 de enero de 2018 y se revelan en la nota 25.24.

Al 31 de diciembre de 2018				
		Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultados integral S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
	Nota			
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	244,391	244,391
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	669,699	669,699
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	61,497	61,497
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,791	-	1,791
		<u>1,791</u>	<u>975,587</u>	<u>977,378</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	1,361,318	1,361,318
Cuentas por pagar comerciales	14	-	417,130	417,130
Otras cuentas por pagar (*)	15	-	30,300	30,300
		<u>-</u>	<u>1,808,748</u>	<u>1,808,748</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017				
	Nota	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados integrales S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	376,066	376,066
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	555,432	555,432
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	41,993	41,993
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	8,447	-	8,447
		<u>8,447</u>	<u>973,491</u>	<u>981,938</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	1,122,423	1,122,423
Cuentas por pagar comerciales	14	-	348,753	348,753
Otras cuentas por pagar (*)	15	-	24,819	24,819
		<u>-</u>	<u>1,495,995</u>	<u>1,495,995</u>

(*) No incluyen anticipos y créditos fiscales

26.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén vencidos ni deteriorados puede ser evaluada al referenciarla a las clasificaciones externas de riesgo (si están disponibles) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

	2018 S/000	2017 S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	171,694	354,062
A	<u>72,600</u>	<u>21,517</u>
	<u>244,294</u>	<u>375,579</u>

(*) La diferencia del saldo total de "efectivo y equivalentes de efectivo" de la Nota 3 corresponde al saldo de fondos fijos.

	2018 S/000	2017 S/000
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	1,781	2,517
BBB	<u>-</u>	<u>5,930</u>
	<u>1,781</u>	<u>8,447</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las clasificaciones en el cuadro anterior de "AA, A+, A-, AAA+" representan las calificaciones crediticias altas. Para las entidades financieras, fondos de inversión y entidades privadas, las clasificaciones se derivan de las agencias calificadoras de riesgo autorizados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

27. Estimados y criterios contables críticos

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

27.1 Estimados y criterios contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. 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) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia, este flujo se castiga por un porcentaje (usualmente de 10%) correspondiente a las remodelaciones que tenga que efectuar el Grupo. La vacancia promedio utilizada es de 3%, 4% y 5% para los periodos 2016, 2017 y 2018; respectivamente, a partir del 2019, la vacancia quedará permanente en 6%. Los egresos por conceptos administrativos son de 1% respecto a los ingresos totales y corresponden a la gestión comercial. La Compañía estima una inflación proyectada de 2.1% respecto a otros gastos como mantenimiento de condominios desocupados, arbitrios, seguros, entre otros. La depreciación se estima en 2.5% respecto a los ingresos totales y se consideran las nuevas tasas del impuesto a la renta para determinar la obligación tributaria

Respecto al Centro Comercial Camino Real que iniciará una etapa de remodelación, se castiga al flujo de ingreso el 20% por el efecto de la remodelación y la vacancia proyectada es de 15% del 2016 al 2019 y de 10% del 2020 en adelante. A partir del 2021 la vacancia se regulará a 6%, debido al efecto de la remodelación del centro comercial en dicho periodo.

Por las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo determina su valor razonable mediante tasaciones de perito tasador acreditado, independiente y externo, sustentadas en precios de mercado considerando las características específicas de ubicación y condición de las propiedades.

(iii) Valor razonable de las inversiones disponibles para la venta

El valor razonable de los instrumentos financieros disponibles para la venta se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(iv) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Grupo cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros consolidados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado consolidado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El impuesto a las ganancias diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a las ganancias diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si el Grupo determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

El Grupo basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a las ganancias diferido activo se sustenta en el supuesto de que el Grupo continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a las ganancias diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a las ganancias diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

27.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

28. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- (a.1) Demanda de Roma Recursos Empresarial S.A.C. del 7 de julio de 2016, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Trujillo por US\$853 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia, fallo que fue revocado en segunda instancia. El demandante interpuso un recurso de casación, este expediente se encuentra en la Sala Civil de la Corte Suprema. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.2) Demanda de Martha Ravines Sotero De Moreno y Ricardo Moreno Alcantara, juicio de indemnización por US\$2,000 miles. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.3) Demanda de José Luis Dioses Alarcón, juicio de enriquecimiento indebido e indemnización por S/168 miles, se encuentra en etapa postulatoria. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales externos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a.4) Adicionalmente, la Compañía mantiene otros litigios por los cuales no ha estimado el importe de la obligación y se encuentran en situación posible. Estos procesos están relacionados a la suscripción adquisitiva de dominio, otorgamiento de escritura pública, oposición a la resolución de contrato y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales tanto internos como externos.

En opinión de la Gerencia y de los asesores legales, estas demandas se deben resolver favorablemente a la Compañía, por lo que no es necesario registrar pasivos adicionales a los incluidos en la Nota 15, "Otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.

- (b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/2,363 miles y US\$ 1,630 miles (al 31 de diciembre de 2017, por S/2,283 miles y US\$80 miles).

29. Instrumentos financieros derivados

Durante el 2018, el Grupo liquidó y canceló el Swap de tasa de interés que mantenía con una entidad financiera, el valor de liquidación del swap ascendió a S/1,990 miles.

30. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros

Entre el 1 de enero 2019 y la fecha de aprobación de la Gerencia de los estados financieros consolidados (Nota 1.6), no han ocurrido eventos posteriores significativos de carácter financiero contable que puedan afectar su interpretación.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.