

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 junto con el dictamen de los auditores independientes



Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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 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 2017 y de 2016, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 los 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.

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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 2017 y de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
31 de enero de 2018

Paredes, Burga & Asociados

Refrendado por:

W. Rubiños

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 2017 y de 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)		Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	376,066	97,019	Otros pasivos financieros	13	268,934	278,442
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	134,400	Cuentas por pagar comerciales	14	348,727	246,638
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	4	-	37,176	Otras cuentas por pagar	15	27,099	30,155
Cuentas por cobrar comerciales, neto	5	207,390	196,830	Otras cuentas por pagar a relacionadas	8(b)	59	-
Otros cuentas por cobrar	6	68,973	31,885	Ingresos diferidos	16	29,972	19,977
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	8(b)	44	-	Total pasivo corriente		674,791	575,212
Inventarios, neto	7	467,660	369,673	Pasivo no corriente			
Gastos contratados por anticipado		3,230	1,126	Otros pasivos financieros	13	853,489	773,002
Total activo corriente		1,123,363	868,109	Otras cuentas por pagar a largo plazo	15	20	437
				Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	17	526,163	509,070
				Ingresos diferidos	16	1,205	9,379
				Total pasivo no corriente		1,380,877	1,291,888
Activo no corriente				Total pasivo		2,055,668	1,867,100
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	5	348,002	284,558	Patrimonio neto	18		
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	6	32,474	32,724	Capital emitido		573,326	247,999
Inversiones financieras disponibles para la venta	9	8,447	5,145	Capital adicional		495,980	263,994
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	10	223,909	201,604	Otras reservas		2,270	-
Propiedades y equipo, neto	11	33,362	30,889	Reserva legal		49,921	49,600
Propiedades de inversión	12	2,626,321	2,481,800	Resultados no realizados		3,377	1,217
Activos intangibles, neto		9,691	9,261	Resultados acumulados		1,167,635	1,354,820
Activo por impuesto a las ganancias diferido	17	18,111	22,640	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,292,509	1,917,630
Total activo no corriente		3,300,317	3,068,621	Participación no controlante		75,503	152,000
Total activo		4,423,680	3,936,730	Total patrimonio neto		2,368,012	2,069,630
				Total pasivo y patrimonio		4,423,680	3,936,730

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por venta de lotes	7	245,827	218,803
Ingresos por venta de macrolotes	7	24,214	32,234
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	12	145,313	142,104
Ingreso por venta de lotes industriales	7	82,598	65,070
Ingresos por administración de inmuebles		39,291	41,391
Total ingresos		<u>537,243</u>	<u>499,602</u>
Costo de venta de lotes	7(d) y 12(f)	(152,194)	(119,849)
Costo de venta de macrolotes	7(d) y 12(f)	(11,088)	(18,333)
Costo de arrendamiento y servicios		(48,348)	(48,084)
Costo de venta de lotes industriales	7(d) y 12(f)	(65,064)	(26,766)
Costo de administración de inmuebles		(31,586)	(33,849)
Total costo de venta		<u>(308,280)</u>	<u>(246,881)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12 (f)	85,216	2,647
Utilidad bruta		<u>314,179</u>	<u>255,368</u>
Gastos de venta	19	(41,298)	(30,765)
Gastos de administración	19	(62,176)	(56,063)
Otros ingresos	20	6,681	12,564
Otros gastos	20	(35,230)	(11,241)
Utilidad operativa		<u>182,156</u>	<u>169,863</u>
Ingresos financieros	21	62,196	63,212
Gastos financieros	21	(71,667)	(71,734)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	10 (f)	934	3,145
Diferencia en cambio, neta	26.1 (a)	3,108	(887)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>176,727</u>	<u>163,599</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	22 (d)	(55,783)	(43,430)
Utilidad neta		<u>120,944</u>	<u>120,169</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante		110,735	105,294
Participación no controlante		10,209	14,875
		<u>120,944</u>	<u>120,169</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	<u>0.22</u>	<u>0.21</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	<u>495,998</u>	<u>495,998</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta		120,944	120,169
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	18(d)	(168)	-
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido	9 y 18(d)	<u>2,328</u>	<u>568</u>
Resultado integral neto del ejercicio		<u>123,104</u>	<u>120,737</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 2017 y de 2016

	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 2016	247,999	247,999	263,994	-	40,055	649	1,308,671	1,861,368	144,087	2,005,455
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	105,294	105,294	14,875	120,169
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 18(d)	-	-	-	-	-	568	-	568	-	568
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	568	105,294	105,862	14,875	120,737
Constitución de reserva legal, Nota 18 (b)	-	-	-	-	9,545	-	(9,545)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 18(c)	-	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)	(6,962)	(56,562)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	247,999	247,999	263,994	-	49,600	1,217	1,354,820	1,917,630	152,000	2,069,630
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	110,735	110,735	10,209	120,944
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 18(d)	-	-	-	-	-	2,328	-	2,328	-	2,328
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 18(d)	-	-	-	-	-	(168)	-	(168)	-	(168)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	2,160	110,735	112,895	10,209	123,104
Aumento de capital social, Nota 18(a)	77,328	77,328	231,986	-	-	-	-	309,314	-	309,314
Constitución de reserva legal, Nota 18(b)	-	-	-	-	321	-	(321)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 18(c)	-	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)	(3,186)	(52,786)
Capitalización de resultados acumulados, Nota 18(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	573,326	573,326	495,980	2,270	49,921	3,377	1,167,635	2,292,509	75,503	2,368,012

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	456,743	430,879
Intereses cobrados por ventas a plazo	58,566	55,855
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(180,040)	(154,826)
Pago de tributos	(82,841)	(97,451)
Pagos por intereses	(68,640)	(63,322)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(45,996)	(44,161)
Otros pagos de efectivo relativo a la actividad	(24,961)	(2,214)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>112,831</u>	<u>124,760</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Recupero de inversión financiera a valor razonable con cambio en resultados	37,176	141,324
Apertura de depósitos a plazo al vencimiento	134,400	125,633
Dividendos recibidos	1,558	5,670
Adiciones de propiedades de inversión	(222,512)	(139,675)
Adquisición de participación de acciones a accionista no controlador	(81,250)	-
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	(22,929)	(31,437)
Compra de propiedades y equipos e intangibles	(8,963)	(8,170)
Venta de propiedades y equipos e intangibles	83	-
Pagos asociados con venta de acciones	-	(9,642)
Préstamos otorgados a relacionada	(44)	(6,450)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	506	2,788
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	<u>(161,975)</u>	<u>80,041</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de otros pasivos financieros	332,654	127,340
Pago de obligaciones financieras	(261,676)	(263,564)
Dividendos pagados a los controladores	(52,786)	(49,600)
Dividendos pagados a no controladores	-	(6,962)
Aportes de capital	309,314	-
Otros cobranzas (pagos) de efectivo relativos a la actividad	685	(4,202)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) en las actividades de financiamiento	<u>328,191</u>	<u>(196,988)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	279,047	7,813
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	97,019	89,206
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>376,066</u>	<u>97,019</u>
Transacciones que no representan flujos -		
Costos recuperados (por incurrir) en obras en curso de las propiedades de inversión	11,260	(124,623)
Costos por habilitación de lotes urbanos e industriales	(39,750)	(73,219)
Capitalización de deuda de subsidiaria y negocio conjunto	-	(34,707)
Capitalización de resultados acumulados	247,999	-

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

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 15 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta (14 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta en el 2016), 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 tres inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A., en Administradora Camino Real S.A.C. y en Grupo Censal S.A.C.

1.3. Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 31 enero de 2018 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 2017 adjuntos, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 1 de abril de 2017.

1.4. Compra de acciones de subsidiarias-

En 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 incremento su participación en esta subsidiaria, de 77.5% a 99.9% y realizó un desembolso de U\$S 25,000 miles. 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Actividad económica e identificación sobre la estructura 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 2017 y 2016, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabayllo, 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 y Santiago de Surco en Lima, cuenta con tres complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, diseñados con los más altos estándares. El Grupo tiene 15 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Comercial Camino Real y del Centro Empresarial Real; y, en Santiago de Surco, el Centro de Negocios Cronos.

El portafolio de centros comerciales está conformado por Minka ubicado en Lima; Plaza de La Luna, ubicado en las vías principales de Piura, y Plaza del Sol, en Ica, Huacho y Piura. Para ver la información de segmentos, ver Nota 23.

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
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. y Subsidiarias	Grupo que 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 o en provincias. 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, así como centros comerciales en la ciudad de Ica y Piura.
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.
Centenario Oficinas S.A., Centenario Urbanizaciones S.A.C., Centenario Retail S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C. y Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real 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. Prestan servicios administrativos como la organización del personal y asumen los gastos de consultoría y auditoría que después son reembolsados por las empresas correspondientes.

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 2017 y de 2016, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2017 %	2016 %	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Matriz-										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	3,402,799	2,886,037	1,550,608	1,406,492	1,852,191	1,479,545	110,758	57,155
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	77.50	757,072	702,280	376,297	317,119	380,776	385,161	56,515	64,762
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	158,948	149,722	45,939	48,423	113,009	101,299	18,213	6,310
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	99.99	99.99	735,676	658,504	142,781	133,566	592,895	524,938	(18,451)	(21,438)
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	50,969	49,129	5,314	5,168	45,655	43,961	1,694	5,801
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	13,754	11,404	7,117	6,836	6,637	4,568	2,069	(165)
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	35,774	24,454	11,333	8,914	24,442	15,540	8,902	9,630
Centenario Urbanizaciones S.A.C.	99.99	99.99	59,007	25,585	32,932	22,408	26,074	3,177	1,166	1,882
Centenario Oficinas S.A.C.	99.99	99.99	14,519	8,934	6,751	3,479	7,767	5,455	2,312	3,418
Centenario Retail S.A.C.	99.99	99.99	69,657	30,059	58,574	22,309	11,082	7,750	3,332	5,321
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	20,412	10,897	315	184	20,097	10,713	(21)	-
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	32	32	-	-	32	32	-	-
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	104	104	15	13	89	91	(2)	(2)
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	5,141	5,261	-	-	5,141	5,261	(120)	(69)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.94	99.94	129,748	-	3,290	-	126,458	-	(5)	-
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	67,225	33,397	21,639	10,343	45,585	23,054	9,562	3,754
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	29,613	8,266	14,565	3,992	15,048	4,275	86	(136)
Negocio conjunto -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	420,872	380,606	76,917	42,970	343,955	337,636	(7,130)	11,172
Administradora Camino Real S.A.C.	50.00	50.00	5,171	2,603	1	3	5,171	2,600	(31)	(16)
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	41,161	9,726	1,578	1,799	39,583	7,927	(305)	2,024

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos a plazo al vencimiento

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	371,543	95,855
Remesas en tránsito	415	-
Fondos fijos	72	132
	<u>372,030</u>	<u>95,987</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. (b)	1,653	1,032
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Continental BBVA (c)	2,383	-
	<u>376,066</u>	<u>97,019</u>
Depósitos a plazo al vencimiento (d)	<u>-</u>	<u>134,400</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 no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/43,490 miles y US\$102,339 miles en moneda extranjera (S/40,021, miles y US\$16,924 miles al 31 de diciembre de 2016) respectivamente. El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2017, se encuentra representado principalmente por el reciente aporte de capital, ver Nota 18(a).
- (b) Corresponden a dos contratos de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos para garantizar préstamo sindicado, ver Nota 13(a). Un contrato fue suscrito con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., donde el Grupo cedió a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por la venta de lotes, excluyendo la urbanización Santa María etapa 1 al 5. El segundo contrato fue suscrito con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. y el Scotiabank Perú S.A.A., donde el Grupo cede sus flujos de ingresos por el cobro de los arrendamientos con sus locatarios. Estos fondos se ponen a disposición del Grupo de acuerdo a sus necesidades con previa autorización de la referida entidad financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) En junio de 2017, el Grupo a través de Inversiones Centenario S.A.A. constituyó un contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde dicha Compañía cede a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión "Torre 1, Torre 3 y Torre 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficina; con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la emisión de bonos, ver Nota 13(d).
- (d) Durante el año 2017, el Grupo mantuvo depósitos a plazo que vencieron antes del cierre del ejercicio, estos depósitos generaron intereses entre 0.50% y 1.10%, y generaron una ganancia de S/590 miles. Al 31 de diciembre de 2016, mantenía tres depósitos a plazo mayores a 90 días por un total de US\$40,000 miles en entidades financieras extranjeras, estos depósitos a plazo vencieron en enero de 2017 y generaron intereses entre 0.6% y 1.41% anual. Los depósitos a plazo generaron una ganancia al 31 de diciembre de 2016 de S/2,838 miles, ver Nota 21(a).

4. Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados se conformaban de dos fondos mutuos locales establecidos en el Banco Internacional del Perú - Interbank S.A.A., denominados Extra Conservador y de Libre Disponibilidad, ascendentes a US\$2,019 miles ó S/6,783 miles y US\$ 9,046 miles ó S/30,393 miles, respectivamente. Estos fondos mutuos no tienen fecha de vencimiento.

Los ingresos financieros por las inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados generaron una ganancia de S/21 miles al 31 de diciembre de 2017 (S/987 miles en el 2016), y se presentan en el rubro "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 21.

El valor razonable de estas inversiones es determinado a su valor cuota al cierre de cada mes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas por cobrar por venta de terrenos (a)	534,026	462,262
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	26,571	22,670
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 8(b)	573	323
	<u>561,170</u>	<u>485,255</u>
Menos -		
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(5,778)</u>	<u>(3,867)</u>
	<u>555,392</u>	<u>481,388</u>
Por plazo -		
Porción corriente	207,390	196,830
Porción no corriente	<u>348,002</u>	<u>284,558</u>
	<u>555,392</u>	<u>481,388</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes que son financiados directamente 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% para el año 2017 y 2016.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha reconocido S/58,566 miles de ingresos por intereses por ventas a plazo (S/55,855 miles al 31 de diciembre de 2016) que se muestran en el rubro "Ingresos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 21(a). Las ventas a plazo están garantizada con los mismos terrenos. El Grupo mantiene la reserva de propiedad de los inmuebles como garantía de la cancelación total.

- (b) Corresponden a las cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles que posee el Grupo en Lima y provincias; y corresponden, principalmente a la renta del último mes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2017, existen cuentas por cobrar comerciales por S/124,705 miles (S/108,548 miles al 31 de diciembre de 2016) clasificadas como vencidas y corresponden a clientes por los que no existe historial de incumplimiento y con los que el Grupo mantiene relaciones comerciales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El análisis del anticuamiento de las cuentas por cobrar comerciales se refleja de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2017		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	430,687	430,687
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	78,180	78,180
Mayores de 90 días	-	6,899	6,899
Mayores de 180 días	5,778	39,626	45,404
	<u>5,778</u>	<u>555,392</u>	<u>561,170</u>
	Al 31 de diciembre de 2016		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	372,840	372,840
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	82,473	82,473
Mayores de 90 días	-	16,030	16,030
Mayores de 180 días	3,867	10,045	13,912
	<u>3,867</u>	<u>481,388</u>	<u>485,255</u>

- (d) El movimiento de la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	3,867	2,167
Adiciones, Nota 19(a)	2,636	2,009
Recuperos, Nota 20	(725)	(309)
Saldo final	<u>5,778</u>	<u>3,867</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se componen de la siguiente manera:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	55,136	51,003
Entre uno y cinco años	230,718	150,220
Más de cinco años	62,148	83,335
	<u>348,002</u>	<u>284,558</u>

Los ingresos por arrendamientos comprometidos con la Compañía y el patrimonio en fideicomiso, (las cuales se encuentran garantizadas con las Torres 1, 3 y 5) son los siguientes:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	52,591	54,036
Entre dos y cinco años	93,996	122,176
Entre seis y diez años	28,529	43,472
	<u>175,116</u>	<u>219,684</u>

6. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	50,073	34,188
Crédito fiscal del impuesto a las ganancias	18,676	6,158
Fondo sujeto a restricción (Escrow) (b)	10,849	10,850
Proyecto de obras por impuestos (d)	4,881	2,794
Contribución reembolsable por habilitación urbana (e)	4,840	903
Crédito fiscal por deducciones del impuesto general a las ventas e impuesto temporal a los activos netos	3,846	2,405
Reclamo por impuestos (c)	2,984	4,794
Anticipos a proveedores	2,551	240
Préstamos por cobrar	813	412
Entregas a rendir	-	434
Otros	1,934	1,431
	<u>101,447</u>	<u>64,609</u>
Por plazo -		
Corriente	68,973	31,885
No corriente	32,474	32,724
	<u>101,447</u>	<u>64,609</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) Corresponde al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios, para la construcción del edificio Cronos, los centros comerciales Plaza del Sol de Huacho y Plaza de la Luna en Piura, y las habilitaciones de lotes industriales. En opinión de la Gerencia, 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 2017, S/21,683 miles se presentó como parte no corriente (S/22,533 miles al 31 de diciembre de 2016).
- (b) Producto de la venta realizada por la Compañía de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., en el año 2015, se constituyó una cuenta Escrow para Contingencias administrada por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/13,563 miles 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 del Grupo, luego de deducir todos los daños reclamables no esenciales que a la fecha de cada liberación están pendientes de ser resueltos en forma definitiva. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo por cobrar es de S/8,492 miles en el periodo corriente y S/2,357 miles en el periodo no corriente (S/3,536 miles en el periodo corriente y S/7,313 miles en el periodo no corriente, al 31 de diciembre de 2016).
- (c) Corresponden a reclamaciones del Grupo contra la Administración Tributaria, referidos a devoluciones por retenciones del impuesto general a las ventas que provienen del año 2017 y 2016, 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.
- (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 en convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura, y los egresos podrán ser compensados con el futuro impuesto a las ganancias.
- (e) Con fecha 23 de octubre de 2017, mediante resoluciones emitidas por 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, para la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de 5 urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicada en el distrito de Carabayllo, la Gerencia de la Compañía estima que dicha cuenta por cobrar será efectiva durante el primer semestre del año 2018.

En opinión de la Gerencia del Grupo, considera que no se requiere una estimación para deterioro de las "Otras cuentas por cobrar" a la fecha de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (a)	168,177	147,279
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	299,483	64,946
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	-	157,448
	<u>467,660</u>	<u>369,673</u>

- (a) Corresponden 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	83,795	87,687
Piura	25,524	23,436
Ica	24,354	9,584
Trujillo	21,675	18,800
Chiclayo	10,729	5,189
Tacna	1,230	3,479
Huancayo	719	104
Junín	152	-
	<u>168,178</u>	<u>147,279</u>

- (b) Corresponden a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada en la 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	<u>299,483</u>	<u>64,946</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Al 31 de diciembre 2016, los terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en la ciudad en Lima y Piura específicamente lotes industriales y el Proyecto Palmeras 3. Estos terrenos son adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación se detallan los terrenos que aún no se encuentran disponibles para la venta y su ubicación:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	-	153,118
Piura	-	4,330
	<u>-</u>	<u>157,448</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo no ha sido necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

Durante el año 2017, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes, macrolotes y lotes industriales por aproximadamente S/352,639 miles (S/313,970 miles en el año 2016 por venta de lotes, macrolotes y lotes industriales), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados.

8. Transacciones con partes relacionadas

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos		
Venta de servicios	1,552	985
Intereses por préstamos, Nota 21(a)	-	1,526

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

	2017		2016	
	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 -				
Paz Centenario S.A.	-	-	-	50
Otros-				
Villa Club S.A.	272	-	-	-
Inversiones Real Once S.A.	301	-	323	-
	<u>573</u>	<u>-</u>	<u>323</u>	<u>50</u>
Total	<u>573</u>	<u>-</u>	<u>323</u>	<u>50</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2017	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar -		
Negocio conjunto-		
Paz Centenario S.A.	-	59
Otros-		
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	40	-
Corporación Hotelera Lima S.A.C.	4	-
Total	<u>44</u>	<u>59</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 2017, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/9,947 miles. Durante el año 2016, este gasto ascendió a S/8,529 miles. La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

9. Inversiones financieras disponibles para la venta

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Compañía Universal Textil S.A.	2,517	2,517
Paz Corp. S.A.	5,930	2,628
	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>

(a) El movimiento de las inversiones financieras disponibles para la venta, es el siguiente:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	5,145	4,584
Cambios en el valor razonable	3,302	794
Otros	-	(233)
Saldo final	<u>8,477</u>	<u>5,145</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo no ha reconocido dividendos por sus inversiones disponibles para la venta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estas inversiones disponibles para la venta no están vencidas o deterioradas y no se tiene control ni influencia significativa en las decisiones operativas en estas Compañías.

10. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Negocios conjuntos	196,607	177,576
Asociadas	<u>27,302</u>	<u>24,028</u>
	<u>223,909</u>	<u>201,604</u>

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

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	2017 %	2016 %	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	176,293	166,302
Administradora Camino Real S.A. (b)	50.00	50.00	2,586	2,586
Grupo Censal S.A.C. (c)	50.00	50.00	<u>17,728</u>	<u>8,688</u>
			<u>196,607</u>	<u>177,576</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	23,990	20,958
Inversiones Real Once S.A. (e)	28.57	28.57	<u>3,312</u>	<u>3,070</u>
			<u>27,302</u>	<u>24,028</u>
			<u>223,909</u>	<u>201,604</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.
- (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%, el aporte realizado ascendió a S/ 9,879 miles. 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, equipamiento para ofrecer 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	201,604	134,151
Aportes de capital (g)	22,929	31,437
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (h)	934	3,145
Dividendos recibidos de asociadas	(1,558)	(5,670)
Capitalización de deudas (i)	-	34,707
Ajuste en participación de Paz Centenario S.A.	-	3,834
Saldo final	<u>223,909</u>	<u>201,604</u>

- (g) Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha efectuado aportes de capital en efectivo por S/13,555 miles en Paz Centenario S.A. y por S/9,374 miles en el Grupo Censal; respectivamente (S/21,558 miles en Paz Centenario S.A. y S/9,879 miles como aporte inicial del Grupo Censal en 2016).
- (h) Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha reconocido resultados de S/242 miles y S/4,590 miles por su participación en la ganancia de Inversiones Real Once S.A. y Enotria S.A, respectivamente y S/3,565 miles y S/333 miles como pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal, respectivamente (al 31 de diciembre de 2016, ha reconocido resultados de S/1,550 miles y S/3,755 miles por su participación en la ganancia de Paz Centenario S.A. y Enotria S.A, respectivamente y S/136 miles y S/2,024 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 2016, el Grupo capitalizó deudas por S/833 miles y S/33,874 miles en Centenario Hoteles S.A.C. y Paz Centenario S.A., respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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)

11. 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 2016	827	22,726	15,235	9,853	1,329	5,037	-	55,007
Adiciones (a)	-	2,224	1,479	326	-	356	22	4,407
Retiros y/o ventas	-	-	(13)	-	-	-	-	(13)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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	-	-	(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
Depreciación acumulada								
Saldo al 1 de enero de 2016	-	(4,559)	(11,340)	(4,116)	(1,321)	(3,569)	-	(24,905)
Adiciones (b)	-	(1,324)	(1,005)	(910)	(6)	(375)	-	(3,620)
Retiros y/o ventas	-	-	13	-	-	-	-	13
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(5,883)	(12,332)	(5,026)	(1,327)	(3,944)	-	(28,512)
Adiciones (b)	-	(1,499)	(1,350)	(606)	(39)	(367)	-	(3,861)
Retiros y/o ventas	-	-	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)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	827	21,440	4,770	4,757	47	1,499	22	33,362
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	827	19,067	4,369	5,153	2	1,449	22	30,889

- (a) Las adiciones de los años 2017 y de 2016 corresponden principalmente a desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones.
- (b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro de gastos de administración por un importe de aproximadamente S/3,861 miles al 31 de diciembre de 2017 (S/3,620 miles al 31 de diciembre 2016), ver Nota 19(a).
- (c) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus propiedades y equipo, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.
- (d) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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 equipos" son recuperables con las utilidades futuras que genera el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Centros comerciales (d)	818,114	739,656
Oficinas (a)	895,122	798,717
Urbanizaciones (b)	456,354	514,966
Industrial (c)	456,731	428,461
	<u>2,626,321</u>	<u>2,481,800</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por trece edificios de oficinas y un edificio de estacionamientos ubicados, en su mayoría, en el distrito de San Isidro. En el mes de octubre 2017 se culminó la construcción de la Torre Real 2, la misma que iniciará sus operaciones a partir del mes de mayo del 2018.

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

- (b) Corresponden a los lotes 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 y Trujillo. Los proyectos más importantes son Santa María 9 y 10 y Golf de Santa Clara en Lima; así como Valle Real en Huancayo; Altos del Valle en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, se encuentran en proceso de lotización para su posterior venta.
- (d) Corresponden a seis centros comerciales: dos ubicados en Lima, dos ubicados en Piura, uno en Ica y uno en Huacho, además de un Centro Comercial donde funciona el mercado minorista Minka. El Centro Comercial Camino Real está iniciando actividades de remodelación; sin embargo, hay inmuebles que se encuentran operativos. Asimismo, 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.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha reconocido ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/145,313 miles (S/142,104 miles al 31 de diciembre de 2016).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	2,481,800	2,457,505
Compra de inmuebles (g)	63,802	16,399
Costos incurridos por obras en curso (h)	158,710	247,898
Transferencia a inventarios, Nota 7(d)	(121,301)	(197,550)
Costo de venta de macrolotes y lotes industriales	(41,906)	(45,099)
Cambios en el valor razonable (i)	<u>85,216</u>	<u>2,647</u>
Saldo final	<u>2,626,321</u>	<u>2,481,800</u>

- (g) 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 (al 31 de diciembre de 2016, comprenden adquisiciones de inmuebles en Lima ubicadas en San Isidro).
- (h) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones, oficinas, centros comerciales y lotes industriales, principalmente de las empresas Inversiones Centenario S.A.A. (para la construcción del edificio de oficinas Torre Real Dos ubicado en San Isidro, Lima iniciado en el mes de octubre de 2015), y Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (para la habilitación de lotes industriales en Lurín).
- (i) Cambios en el valor razonable -
Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Industrial	71,301	78,287
Oficinas (j)	49,125	(6,856)
Lotes y macrolotes	(5,875)	(20,123)
Centros comerciales (j)	<u>(29,335)</u>	<u>(48,661)</u>
	<u>85,216</u>	<u>2,647</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los arrendamientos financieros se muestran garantizado con el edificio Real 8, Plaza del Sol Ica y Centro de Negocios Cronos, Ver Nota 13(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:

	2017	2016
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	[US\$17-US\$39]	[US\$17-US\$31]
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	2%-7%	4%-6%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.5%-6%	3%
Tasa de descuento	8.35%-8.79%	9.29%

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	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	41,224	43,557
Disminución	-5%	(41,224)	(43,557)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	37,726	20,950
Disminución	-5%	(37,726)	(20,950)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	6,422	2,604
Disminución	-0.5%	(6,422)	(2,604)

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	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)
Hasta un año	122	396	16,085	52,195	16,207	52,591
Entre uno y cinco años	243	789	28,724	93,207	28,967	93,996
Más de cinco años	-	-	8,792	28,529	8,792	28,529
Total	365	1,185	53,601	173,931	53,966	175,116

- (l) 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)

13. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	867,812	879,645	150,612	156,591	717,200	723,054
Pagarés (b)	103,185	102,979	103,185	102,979	-	-
Arrendamiento financiero (c)	51,757	68,820	15,137	18,872	36,620	49,948
Bonos (d)	99,669	-	-	-	99,669	-
	<u>1,122,423</u>	<u>1,051,444</u>	<u>268,934</u>	<u>278,442</u>	<u>853,489</u>	<u>773,002</u>

(a) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios se han contratado con diversas entidades financieras. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre diciembre de 2017 y julio de 2023 y cuentan con garantías específicas.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene dos préstamos financieros a tasas variables que ascienden a US\$125,000 miles y US\$15,000 miles, que generan interés a tasa libor de 90 días más 4%. Asimismo, durante el 2017, el Grupo contrató un préstamo para capital de trabajo con el Scotiabank del Perú S.A.A. por US\$50,000 miles con vencimiento a 1.5 años, el cual devenga intereses a tasa efectiva de 3.15% en moneda extranjera. Asimismo, el Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés entre 5% y 8% en moneda nacional y entre 5% y 7% en moneda extranjera. Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para afrontar compra de terrenos y obtener capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el saldo de los préstamos bancarios incluye un préstamo sindicado, suscrito por Inversiones Centenario S.A.A. 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.A., Bancolombia S.A.A., Scotiabank Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y CorpBanca New York Branch por un importe que ascendió a US\$200,000 miles. El préstamo fue para capital de trabajo y negociar deuda de corto a largo plazo. Esta obligación vence en el año 2021. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo por pagar es de US\$ 125,000 miles equivalente a S/405,625 miles (US\$150,000 miles o su equivalente en moneda nacional por S/504,000 miles al 31 de diciembre de 2016) este importe se presenta en el estado consolidado de situación financiera, neto de la comisión por estructuración de la deuda, ascendente a S/12,624 miles (S/12,196 miles al 31 de diciembre de 2016).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El 12 de diciembre 2016 se firmó la “Adenda N°1 al Contrato de Crédito y Garantía” donde se estipulan ajustes en los covenants financieros del crédito sindicado, 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 consolidados, incluyendo los cambios en la mencionada adenda 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 deberá ser mayor que (i) 4.00 desde la fecha de firmada la adenda hasta el 31 de marzo del 2017; (ii) 4.5 desde el 1 de abril del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2017; (iii) 4.3 desde el 1 de enero del 2018 hasta el 30 de setiembre del 2018; (iv) 4.0 desde el 1 de octubre del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2018 y (v) 3.5 después del 31 de diciembre de 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 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 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; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los ingresos financieros netos para cualquier año fiscal deberá ser menor a (i) 1.00 hasta el 31 de diciembre del 2016, (ii) 1.1 hasta el 31 de diciembre del 2017 y (iii) 1.25 cada 31 de diciembre en adelante.

Asimismo, el Grupo debe cumplir con el ratio de cobertura de activos y flujos:

- El ratio de cobertura de activos y flujos, debe ser, mayor o igual a 1.5 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado; considerando lo siguiente: que el valor de la cartera de cuentas por cobrar de urbanizaciones debe ser, en todo momento, mayor o igual al 50% del saldo de la deuda y que la suma del valor comercial de los inmuebles que forman parte del fideicomiso de activos en garantía, deberá ser mayor o igual al 100% del monto de las obligaciones de pago.

El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, más los intereses generados por la venta de lotes, más los dividendos recibidos por las subsidiarias, más el cambio neto en el valor razonable de las propiedades de inversión y más el costo de venta revaluado calculado según las Normas Internacionales de Información Financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene seis pagarés firmados para capital de trabajo. Estos pagarés firmados 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, 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 y, vencerán hasta marzo de 2018. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía tres pagarés con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco GNB a tasas de interés variable y fijo que vencieron entre abril y marzo de 2017.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo firmó 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 generan intereses a una tasa efectiva anual entre 6.1% 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 genera intereses a una tasa variable anual libor de 90 días más 4.15%. Los arrendamientos financieros están garantizados con los bienes adquiridos, Ver Nota 19(i).

Los principales covenants que se mantienen por los arrendamientos contratados y durante la duración del mismo, son los siguientes:

- 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.
- 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.

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Hasta 1 año	17,824	22,667
Mayor a 1 año y hasta 5 años	41,981	43,906
Más de 5 años	-	13,993
	<u>59,805</u>	<u>80,566</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(8,048)</u>	<u>(11,746)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>51,757</u>	<u>68,820</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Mediante sesión de Directorio de la Compañía de fecha 28 de abril de 2017, se aprobó la emisión de un programa de bonos de titulización hasta por un monto total de S/28,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo emitió bonos conjuntamente con el BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora, realizó la emisión del primer programa de bonos de titulización por un monto total de 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 Torre Real 1, 3 y 5 del centro empresarial Real.

Los fondos han sido utilizados para capital de trabajo. 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.
 - 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.
- (e) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios	867,812	879,645	891,922	941,305
Pagarés	103,185	102,979	103,246	103,140
Arrendamiento financiero	51,757	68,820	53,787	78,535
Bonos	99,669	-	166,849	-
	<u>1,122,423</u>	<u>1,051,444</u>	<u>1,215,804</u>	<u>1,122,980</u>

Al 31 de diciembre de 2017, 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 6.48% en moneda nacional y 5.18% en moneda extranjera (7.18% en moneda nacional y 3.44% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016) 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 el Grupo mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y 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 de 2017, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/64,958 miles (S/62,532 miles al 31 de diciembre de 2016) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 21(b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/5,444 miles (S/4,915 miles al 31 de diciembre de 2016) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 15.

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 2017, el Grupo tiene aproximadamente US\$34 millones de líneas de crédito de corto plazo de las cuáles ha utilizado aproximadamente US\$32 millones (US\$34 millones al 31 de diciembre de 2016).

En opinión de la Gerencia al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Grupo cumple con toda las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos, ver Nota 28(b).

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/348,727 miles y (S/246,638 miles al 31 de diciembre de 2016), respectivamente y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/348,727 miles (S/246,588 miles al 31 de diciembre de 2016), y obligaciones con relacionadas por S/50 miles al 31 de diciembre de 2016. Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

15. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Depósitos en garantía (a)	9,716	9,618
Intereses por pagar, Nota 13(e)	5,444	4,915
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,553	3,407
Participaciones por pagar	1,657	1,744
Anticipos de clientes (b)	1,492	3,265
Ajuste de precio por venta de acciones	1,053	1,053
Impuestos laborales y beneficios sociales	913	3,566
Provisión de contingencias administrativas y judiciales	808	963
Gastos inherentes a la venta de acciones	-	1,346
Otras cuentas por pagar	2,483	715
	<u>27,119</u>	<u>30,592</u>
Por plazo -		
Corriente	27,099	30,155
No corriente	20	437
	<u>27,119</u>	<u>30,592</u>

- (a) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) 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.

16. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen principalmente de las ventas de los lotes ubicados en el distrito de Carabayllo a los clientes Qatuna Mercados Lima Norte y Grupo Torvisco S.A., y ventas de lotes industriales en el distrito de Lurín (MacrOpolis), y a diversos clientes. Al 31 de diciembre 2017, dichos lotes aún no han sido transferidos a los clientes finales.

17. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuestos diferidos activos		
Recuperables después de 12 meses	18,251	22,640
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable después de 12 meses	<u>(526,303)</u>	<u>(509,070)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(508,052)</u>	<u>(486,430)</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Al 1 de enero	(486,430)	(474,614)
Abono al estado de resultados, Nota 22(d)	(20,718)	(11,592)
Abono a otros resultados integrales	<u>(904)</u>	<u>(224)</u>
Al 31 de diciembre	<u>(508,052)</u>	<u>(486,430)</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)	Total S/(000)		
Activo diferido					
Al 1 de enero de 2016	2,398	5,951	8,349		
Cargos a resultados	8,570	5,721	14,291		
Al 31 de diciembre de 2016	10,968	11,672	22,640		
Cargos a resultados	(5,548)	1,089	(4,459)		
Cargos a otros resultados integrales	-	70	70		
Al 31 de diciembre de 2017	5,420	12,831	18,251		
				Ganancias de valor de inversiones disponibles para la venta S/(000)	Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)
	Depreciación acelerada S/(000)	Venta a plazo S/(000)			Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2016	(84,473)	(55,217)	(217)	(343,056)	(482,963)
Cargos a resultados	(33,558)	(19,367)	-	27,042	(25,883)
Cargos a otros resultados integrales	-	-	(224)	-	(224)
Al 31 de diciembre de 2016	(118,031)	(74,584)	(441)	(316,014)	(509,070)
Cargos a resultados	5,653	(12,961)	-	(8,951)	(16,259)
Cargos a otros resultados integrales	-	-	(974)	-	(974)
Al 31 de diciembre de 2017	(112,378)	(87,545)	(1,415)	(324,895)	(526,303)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

Al 31 de diciembre de 2017, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 573,326,000 (247,999,000 al 31 de diciembre de 2016) acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

En el tercer trimestre del 2015, se emitieron 47,999,000 acciones a través de la Bolsa de Valores de Lima, con un valor de colocación de S/6.50 por cada acción, lo cual originó un incremento en el patrimonio de S/311,993 miles, el cual fue registrado con abono a los rubros "Capital emitido" y "Capital adicional" por S/47,999 miles y S/263,994 miles, respectivamente, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto.

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 el 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 de fecha 28 de abril de 2017, se acordó realizar la capitalización de utilidades obtenidas hasta el año 2015 por un importe de S/247,949 miles por lo cual se emitieron 247,999,000 acciones a un valor de S/1 por acción.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la estructura societaria del Grupo es la siguiente:

Porcentaje de participación individual	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,306	11.40
De 1.01 al 5.00	15	44.20
De 5.01 al 10.0	4	28.70
Mayor al 10.01	1	15.70
	<u>2,326</u>	<u>100.00</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la acción de Inversiones Centenario S.A.A. registro una cotización bursátil de S/ 3.75 por acción (S/5.10 por acción al 31 de diciembre de 2016) y una frecuencia de negociación de 30.00% (19.20% al 31 de diciembre de 2016).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Reservas legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal 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 Junta General de Accionistas del 1 de abril 2016 se aprobó la transferencia a la reserva legal por S/9,545 miles de los resultados acumulados del año 2015.

(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 el 2016 se emitió una nueva ley que modifica la tasa de este impuesto a partir del año 2017 (Nota 21).

En Junta General de Accionistas del 24 de marzo y 18 de abril de 2017, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/49,600 miles, en 2017. En Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2016, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/49,600 miles, cancelados en 2016.

(d) Resultados no realizado.-

Incluye las ganancias no realizadas de las inversiones disponibles para la venta medidas a su valor razonable neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en el valor estimado 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.

19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2017			
Servicios prestados por terceros (c)	37,841	37,470	75,311
Tributos	13,789	-	13,789
Cargas diversas de gestión	3,245	1,192	4,437
Depreciación, Nota 11(b)	3,861	-	3,861
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar comerciales, Nota 5(d)	-	2,636	2,636
Amortización	2,040	-	2,040
Cargas de personal (b)	1,400	-	1,400
	<u>62,176</u>	<u>41,298</u>	<u>103,474</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2016			
Servicios prestados por terceros (c)	32,018	28,035	60,053
Tributos	14,135	12	14,147
Cargas diversas de gestión	3,062	709	3,771
Depreciación, Nota 11(b)	3,620	-	3,620
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar comerciales, Nota 5(d)	-	2,009	2,009
Cargas de personal (b)	1,867	-	1,867
Amortización	1,361	-	1,361
	<u>56,063</u>	<u>30,765</u>	<u>86,828</u>

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

	2017 S/000	2016 S/000
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	33,829	34,488
Beneficios sociales	2,498	2,485
Aportes sociales	2,055	2,051
Participación de trabajadores	1,661	1,744
Remuneración al Directorio	1,400	1,867
Otras cargas de personal	4,613	3,502
	<u>46,056</u>	<u>46,137</u>
Por función -		
Costo de venta	44,656	44,270
Gasto de administración y venta	1,400	1,867
	<u>46,056</u>	<u>46,137</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Servicios de publicidad	26,799	18,312
Honorarios profesionales	24,208	16,499
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	4,998	5,239
Electricidad y agua	4,789	5,229
Seguridad y vigilancia	4,352	4,853
Reparación y mantenimiento	4,372	3,698
Alquileres	2,100	2,066
Gastos de comunicación	2,114	1,519
Comisiones ventas y/o alquiler	749	1,415
Otros	830	1,223
	<u>75,311</u>	<u>60,053</u>

20. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Recuperación de gastos de terceros	2,305	2,706
Recuperación de gastos de arbitrios e impuesto predial	2,281	3,622
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 5(d)	725	309
Enajenación de propiedades y equipo	153	28
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	-	1,207
Otros ingresos diversos	1,217	4,692
	<u>6,681</u>	<u>12,564</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Los otros gastos comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Gastos por impuesto general a las ventas (*)	21,459	-
Resoluciones de contratos de ventas de inmuebles	4,631	262
Gastos asociados a proyectos	2,204	1,880
Gastos por cuenta de terceros	1,680	1,085
Gastos de arbitrios e impuesto predial	1,353	445
Gastos por cuentas de afiliadas	447	660
Sanciones administrativas y fiscales	393	49
Costo de enajenación de propiedades y equipo	159	-
Valor presente de las cuentas por cobrar	-	1,304
Costo de enajenación de intangibles	-	374
Otros gastos diversos de gestión	2,904	5,182
	<u>35,230</u>	<u>11,241</u>

(*) 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.

21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por venta a plazo, Nota 5(a)	58,566	55,855
Intereses por depósitos a plazo, Nota 3(d)	590	2,838
Ingresos por intereses de préstamos a relacionadas, Nota 8(a)	-	1,526
Intereses de inversiones financieras a valor razonable, Nota 4	21	987
Otros ingresos financieros	3,019	2,006
	<u>62,196</u>	<u>63,212</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13(f)	64,958	62,532
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	4,213	4,695
Gastos financieros de derivados liquidados	2,496	4,507
	<u>71,667</u>	<u>71,734</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. 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) Modificación a la Ley del Impuesto a las ganancias en Perú -
Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2016 se realizaron modificaciones a la Ley del Impuesto a las ganancias cuya aplicación rige a partir del año 2017 y en adelante. Esta modificación establece la tasa del impuesto a las ganancias de tercera categoría en 29.5% (tasa de 28% 2016). Asimismo, el referido decreto 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. La utilidad correspondiente al año 2014 y anteriores, permanece afecta a la tasa de 4.1% y 6.8% para los años 2015 y 2016; a pesar de que su distribución se acuerde u ocurra en períodos posteriores.
- (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.	2013, 2014, 2015, 2016
Centro Empresarial El Derby S.A.	2013, 2014, 2015, 2016
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2015, 2016
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2013, 2014, 2015, 2016
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2013, 2014, 2015, 2016
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2013, 2014, 2015, 2016
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2013, 2014, 2015, 2016
Interamerica de Comercio S.A.	2013, 2014, 2015, 2016
Centenario Corporativo S.A.C.	2015, 2016
Centenario Urbanizaciones S.A.C.	2015, 2016
Centenario Oficinas S.A.C.	2015, 2016
Centenario Retail S.A.C.	2015, 2016

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. y Multimercados Zonales S.A. correspondiente al ejercicio 2013. 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 2017.

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(35,065)	(31,838)
Diferido, Nota 17	<u>(20,718)</u>	<u>(11,592)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(55,783)</u>	<u>(43,430)</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:

	2017 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>176,727</u>	<u>163,599</u>
Impuestos calculado aplicando la tasa vigente	(52,134)	(45,807)
Aplicación de la pérdida tributaria	(5,548)	8,570
Dividendos percibidos	(460)	(6,233)
Efectos neto gastos no deducibles	2,359	(3,672)
Efecto del cambio de tasas (b) y Nota 17	<u>-</u>	<u>3,712</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(55,783)</u>	<u>(43,430)</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.

23. 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 organizados los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de terrenos, lotes y macrolotes).
- 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 2017					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	355,037	93,238	88,302	666	537,243
Costo de venta y de servicios	(243,588)	(25,245)	(37,654)	(1,793)	(308,280)
Ganancia (pérdida) por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	65,426	49,125	(29,335)	-	85,216
Utilidad bruta	176,875	117,118	21,313	(1,127)	314,179
Gastos de venta	(26,542)	(2,505)	(11,847)	(404)	(41,298)
Gastos de administración	(29,786)	(9,831)	(19,652)	(2,907)	(62,176)
Otros ingresos y gastos	(29,273)	531	521	(328)	(28,549)
Utilidad (pérdida) operativa	91,274	105,313	(9,665)	(4,766)	182,156
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	934	934
Ingresos y gastos financieros	32,372	(21,433)	(17,516)	(2,894)	(9,471)
Diferencia en cambio, neta	2,054	539	511	4	3,108
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	125,701	84,419	(26,670)	(6,722)	176,727
Activo corriente	742,389	194,951	184,630	1,393	1,123,363
Activo no corriente	2,187,142	569,631	539,475	4,069	3,300,317
Total activos de segmentos	2,929,531	764,582	724,105	5,462	4,423,680
Pasivo corriente	487,444	95,839	90,765	743	674,791
Pasivo no corriente	877,128	257,777	244,131	1,841	1,380,877
Total pasivos de segmentos	1,346,572	353,616	334,896	2,584	2,055,668

Notas a los estados financieros consolidados (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 2016					
Ingresos por venta de inmuebles y servicios	281,908	97,831	84,860	35,003	499,602
Costo de venta y de servicios	(162,392)	(26,696)	(37,796)	(19,997)	(246,881)
Ganancia por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	58,164	(6,856)	(48,661)	-	2,647
Utilidad bruta	177,680	64,279	(1,597)	15,006	255,368
Gastos de venta	(19,099)	(1,462)	(9,594)	(610)	(30,765)
Gastos de administración	(25,535)	(10,114)	(18,467)	(1,947)	(56,063)
Otros ingresos y gastos	(1,227)	1,436	1,021	93	1,323
Utilidad (pérdida) operativa	131,819	54,139	(28,637)	12,542	169,863
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	3,145	3,145
Ingresos y gastos financieros	30,776	(19,044)	(18,391)	(1,863)	(8,522)
Diferencia en cambio, neta	(1,246)	424	(212)	147	(887)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	161,349	35,519	(47,240)	13,971	163,599
Activo corriente	724,246	65,023	57,033	21,807	868,109
Activo no corriente	1,251,703	664,591	732,273	420,054	3,068,621
Total activos de segmentos	1,975,949	729,614	790,306	441,861	3,936,730
Pasivo corriente	340,711	105,201	91,339	37,961	575,212
Pasivo no corriente	729,317	252,217	220,112	90,242	1,291,888
Total pasivos de segmentos	1,070,028	357,418	311,451	128,203	1,867,100

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Gerencia evalúa el desempeño de los segmentos operativos en base al EBIT. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 no se han efectuado y no ha sido necesario presentar una conciliación de la información por segmentos.

Los importes proporcionados a la Gerencia en relación con el activo total y el pasivo total se miden de manera consistente con la información presentada en los estados financieros consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función a las operaciones del segmento. Dado que todos los activos y pasivos han sido asignados a los segmentos operativos reportados, no es necesario presentar una conciliación de los activos de los segmentos reportables con los activos totales y de los pasivos de los segmentos reportables con el pasivo total.

Los ingresos del Grupo se generan, principalmente, por la venta de lotes urbanos y todos los segmentos se ubican en Perú.

24. 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 2017 y de 2016 como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	<u>110,735</u>	<u>105,294</u>
Promedio ponderado de las acciones en circulación	<u>495,998</u>	<u>495,998</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.22</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.

25. 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.

25.1 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 la información 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

25.2 Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por el Grupo en el 2017 -

El Grupo ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2017 las siguientes modificaciones a las NIIF:

- La NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo: Iniciativa de Revelación
Las modificaciones requieren que las Compañías den a conocer los cambios en sus pasivos derivados de la financiación actividades, incluidos los cambios que surgen de los flujos de efectivo y los cambios no monetarios (como las ganancias por divisas).
- La NIC 12 Impuestos a las ganancias
Las enmiendas aclaran que las entidades necesitan considerar si la ley tributaria restringe las fuentes de utilidades gravables con las cuales puede hacer deducciones sobre la reversión de una diferencia temporaria deducible. Además, las enmiendas proporcionan una guía sobre la forma en que una entidad debe determinar las utilidades gravables futuras y explica las circunstancias en las cuales la utilidad gravable puede incluir la recuperación de algunos activos por un importe mayor a sus valores en libros.

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

25.3 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Bajo el método de la participación, la participación del Grupo en la inversión 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

25.4 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 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

25.5 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".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.6 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.

25.7 Activos financieros -

25.7.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual el activo financiero se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar -

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar del Grupo comprenden "Cuentas por cobrar comerciales", "Otras cuentas por cobrar", "Otras cuentas por cobrar a relacionadas", "Efectivo y equivalentes de efectivo" y "Depósitos a plazos al vencimiento".

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican para ser designados en alguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como activos no corrientes en el rubro "Otros activos financieros" a menos que la Gerencia tenga intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado consolidado de situación financiera. Los activos financieros disponibles para la venta se miden al valor razonable y los cambios que se generan en su valor se registran en los resultados integrales del patrimonio neto consolidado.

(c) Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados -

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son inversiones en fondos mutuos que realiza el Grupo para generar intereses. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se van a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Inversiones mantenidas al vencimiento -

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como inversiones mantenidas a vencimiento cuando el Grupo tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, el Grupo mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales cuando se dispone de la inversión o cuando ésta ha perdido valor, así como mediante su amortización.

25.7.2 Reconocimiento y medición -

Las compras y ventas habituales de activos financieros se reconocen a la fecha de su negociación, fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registran a valor razonable a través de resultados.

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambio en resultados se registran posteriormente a su valor razonable. Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

En el caso de que no sea posible medir el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta en su momento inicial, se mantienen al costo.

Cuando se venden estas inversiones la ganancia o pérdida acumulada es transferida al estado consolidado de resultados o, si se determina un deterioro, el monto deteriorado es reconocido en el estado consolidado de resultados.

Los dividendos generados por los instrumentos patrimoniales disponibles para la venta se reconocen en resultados en el rubro "Ingresos por dividendos" cuando se establece los derechos del Grupo a recibir pagos.

25.7.3 Instrumentos financieros derivados-

Los instrumentos financieros derivados, de acuerdo con las reglas de la NIC 39, se clasifican como de negociación y de cobertura. El Grupo solo tiene derivados que se identifican como contabilidad de coberturas; las cuales pueden ser principalmente 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 tasa de cambio en un compromiso en firme no reconocido;

Al inicio de una relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo el Grupo evaluará 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 espera que las coberturas serán altamente eficaces en lograr compensar los cambios en el valor razonable o las variaciones en los flujos de efectivo. El Grupo evalúa permanentemente las coberturas para determinar que realmente éstas hayan sido altamente eficaces a lo largo de los períodos para los cuales fueron designadas.

El cambio en el valor razonable de un derivado que sea un instrumento de cobertura se reconoce en el estado consolidado de resultados como costos financieros. El cambio en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se registra como parte del importe en libros de la partida cubierta y también se reconoce en el estado consolidado de resultados como costos financieros.

El Grupo mantiene solo un contrato de "Swap" de tasa de interés que clasifican como cobertura de flujos de efectivo. Como resultado, la porción eficaz de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce directamente como reserva por cobertura de flujos de efectivo en otros de resultados integrales, mientras que la porción ineficaz se reconoce inmediatamente en el rubro "Otros ingresos y gastos, neto" en el estado consolidado de resultados. La porción inefectiva relacionada a los contratos de moneda extranjera se reconoce en "Gastos financieros".

Los importes reconocidos en el otro resultado integral consolidado se reclasifican a los resultados cuando la transacción cubierta afecta al resultado, por ejemplo, cuando se reconoce el ingreso o gasto financiero de la partida cubierta, o cuando tenga lugar la venta esperada. Cuando la partida cubierta constituye el costo de un activo o pasivo no financiero, los importes reconocidos en el otro resultado integral se reclasifican al importe en libros que se reconoce inicialmente por el activo o pasivo no financiero.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Si ya no se espera la concreción de la transacción prevista o del compromiso en firme, en la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en el patrimonio se reclasifica al estado consolidado de resultados. Si el instrumento de cobertura expira o se vende, se resuelve o se ejerce sin que exista un reemplazo o renovación sucesiva por otro instrumento de cobertura, o si su designación como instrumento de cobertura se revoca, cualquier ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otro resultado integral consolidado hasta que la transacción prevista o el compromiso en firme afecten a resultados.

25.8 Deterioro de activos financieros -

(a) Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

El Grupo evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y ese evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden ser estimados confiablemente.

Evidencias de deterioro surgen cuando, por ejemplo, el deudor o un grupo de deudores está atravesando dificultades financieras, tenga incumplimientos o retraso en el pago de intereses o del principal, exista posibilidad de caer en insolvencia o enfrente algún tipo de reorganización financiera y cuando exista información verificable que indique que su generación de flujos de efectivo futuros podría disminuir, como cambios en los intereses moratorios o en las condiciones económicas que tiene relación con incumplimientos.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados. Si un préstamo o una cuenta por cobrar devenga intereses a tasa variable, la tasa de descuento para medir la pérdida por deterioro es la tasa de interés efectiva actual determinada en función del contrato. De forma práctica, el Grupo podría determinar el deterioro sobre la base del valor razonable de un instrumento utilizando su precio de mercado.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como por ejemplo una mejora en el rating crediticio del deudor), la reversión de la pérdida por deterioro previamente registrada se reconoce en el estado consolidado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

El Grupo evalúa al final de cada período si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros clasificados como disponibles para la venta.

Respecto de instrumentos de patrimonio, una caída significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es evidencia de que el activo está deteriorado. Si existe alguna de estas evidencias para activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro reconocida de forma previa para ese activo en resultados, es transferida del patrimonio consolidado y se registra en los resultados consolidados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales por instrumentos de patrimonio no se revierten a través del estado consolidado de resultados integrales.

(c) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados -

El Grupo evalúa al final de cada período si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero a valor razonable con cambio en resultados.

Si existe alguna evidencia objetiva para activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable actual, se registra en los resultados consolidados.

25.9 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.

25.10 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

25.11 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".

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Si las propiedades de inversión se ocupan por el Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedad 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.

25.12 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.

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 los mobiliarios y equipos 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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

25.13 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.

25.14 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.

25.15 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.

25.16 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".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

25.17 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.18 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.

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.

25.19 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.20 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.

25.21 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.

25.22 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.

25.23 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

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

(a) Venta de inmuebles -

- Se transfiere al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien);
- El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad;

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- El importe de los ingresos se puede cuantificar confiablemente;
 - Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán al Grupo; y,
 - Los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción se pueden cuantificar confiablemente.
- (b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
- El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos en 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 entre el 15% y 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 valor de venta que es similar a su valor razonable.
- (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.
- (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.
- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.24 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.

25.25 Eventos posteriores -

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.

25.26 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.

25.27 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros consolidados -

El Grupo decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2017:

- NIIF 9, Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y a todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, pero es permitida su aplicación anticipada. Se requiere la aplicación retroactiva de sus conceptos, sin embargo, no es obligatorio reestructurar la información comparativa.

Los principales aspectos que se modifican con la entrada en vigencia de la NIIF 9 son:

- (a) Clasificación y medición de activos financieros -

Para instrumentos de deuda, la NIIF 9 reemplaza las actuales categorías existentes en la NIC 39 y define el tratamiento contable de estos instrumentos en función de dos aspectos: (i) la forma en que la entidad administra estos activos, en cuanto a si los mantiene para cobrar sus flujos contractuales, para venderlos o para ambos fines (el "modelo de negocio") y (ii) el análisis de las características de los instrumentos, esto es, si solo corresponden a instrumentos que pagan principal e intereses o si contienen alguna característica adicional que afecte los flujos de caja que de estos se deriven, este análisis se efectúa mediante una prueba de si los instrumentos solo pagan principal e intereses ("prueba de SPPI"). En base a estos

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

dos aspectos, los instrumentos de deuda pueden ser tratados al costo amortizado, a valor razonable a través de resultados o a valor razonable a través de otros resultados integrales consolidados.

Para instrumentos de patrimonio, la NIIF 9 indica que éstos se deben medir a su valor razonable a través de resultados, excepto en casos donde una entidad opte por una política contable de reconocer los cambios del valor razonable en otros resultados integrales consolidados. Además, la NIIF 9 elimina la posibilidad de que instrumentos de patrimonio sean medidos al costo.

El Grupo no espera un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9 para la clasificación y medición de activos financieros. En general, los activos financieros que se poseen en instrumentos de deuda continuarán siendo medidos al costo amortizado.

(b) Contabilidad de cobertura -

La NIIF 9 introduce nuevas reglas de contabilidad de cobertura basadas en principios, dirigidas a crear un mejor alineamiento con las prácticas de gestión de riesgos. Este cambio potencialmente dará como resultado que más estrategias de cobertura económica sean elegibles para la implementación de la contabilidad de cobertura. Las pruebas de efectividad de cobertura cambiarán para ser completamente prospectivas y en gran parte cualitativas por naturaleza. Habrá cambios en lo que califica para la designación como un elemento cubierto. La NIIF 9 no cambia los principios generales de cómo una entidad contabiliza las coberturas efectivas.

El Grupo no espera un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9 para la contabilidad de cobertura.

(c) Deterioro

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdidas incurridas a un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). El modelo de PCE se aplicará a los instrumentos de deuda, la mayoría de los compromisos de préstamo y activos contractuales bajo la NIIF 15, 'Ingresos provenientes de los contratos con clientes' y cuentas por cobrar de arrendamientos bajo la NIC 17, 'Arrendamientos' o la NIIF 16, 'Arrendamientos'. Bajo el modelo de PCE, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque general") por el cual debe reconocer, en el reconocimiento inicial del instrumento y subsecuentemente, la PCE estimada solo por los siguientes doce meses, a menos que ocurra un deterioro significativo en el riesgo de crédito de la contraparte, en cuyo caso se requerirá el reconocimiento de la PCE por toda la vida del instrumento. En el caso de cuentas por cobrar comerciales que no posean un componente de financiamiento significativo, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque simplificado") a través del cual se reconoce la PCE por todo el periodo de vida del instrumento en función del nivel de riesgo de ésta y considerando su grado

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

de antigüedad. Bajo el enfoque simplificado, se espera que las entidades preparen matrices de provisión que refleje el riesgo de crédito de su cartera.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, el Grupo no espera un impacto importante resultante de la aplicación del concepto de PCE. No se espera que la aplicación del enfoque simplificado, y el uso de matrices de provisión, varíen de forma importante los actuales niveles de provisión reconocidos.

No obstante lo anterior, el Grupo requerirá modificar ciertos procesos internos que les permita recopilar la información necesaria para actualizar periódicamente las matrices de provisión relacionadas con las cuentas por cobrar comerciales.

Con relación a los métodos de transición que permite la NIIF 9, el Grupo prevé aplicar el método retroactivo. Sin embargo, prevé que no va a tener ningún impacto significativo en los estados financieros consolidados.

- NIIF 15, "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

El IASB ha emitido una nueva norma para el reconocimiento de ingresos que reemplazará a la NIC 18, que cubre los ingresos de contratos de bienes y servicios y a la NIC 11 que cubre los ingresos de contratos de construcción.

La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza al concepto actual de riesgos y beneficios. Para ello, se debe aplicar un nuevo proceso de cinco pasos para poder reconocer ingresos, que incluye: (1) identificar los contratos con clientes, (2) identificar las obligaciones de desempeño, (3) determinar el precio de la transacción, (4) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño, y (5) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Comparado con las prácticas actuales, los principales cambios que plantea la NIIF 15 son:

- Bienes o servicios que se ofrezcan de forma conjunta a los clientes pero que individualmente sean distintos, se deben reconocer por separado. Asimismo, cualquier descuento sobre el precio total del contrato debe, generalmente, ser asignado a cada uno de los elementos separados.
- El valor de los ingresos podría disminuir como resultado de incorporar elementos variables (descuentos, rebajas por volumen, devoluciones, penalidades, entre otros) o por pagos efectuados a clientes en los que, en esencia, la entidad no reciba un bien o servicio distinto. De forma inversa, el valor de los ingresos podría aumentar si existe algún elemento variable en la contraprestación (por ejemplo, incentivos, honorarios por buen desempeño, honorarios de éxito, entre otros), en

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

cuyo caso la nueva norma requiere que se reconozcan montos mínimos siempre que no exista riesgo significativo de que éstos se reviertan en el futuro.

- El momento en el que los ingresos se deben reconocer podría variar, ciertas transacciones cuyos ingresos se reconocían al final del contrato deberán ser reconocidos a lo largo del plazo contractual, o viceversa.
- Se incluyen nuevas reglas específicas para ciertas transacciones específicas, tales como, el tratamiento contable de licencias, de garantías, de pagos por adelantado no reembolsables y de transacciones bajo el esquema de consignación.
- Se incluyen mayores requerimientos de información a ser revelada.

Estos cambios contables podrían tener impacto en los sistemas, procesos y controles, planes de compensación y bonos, contratos, planeamiento tributario y en las comunicaciones con los inversionistas y otros terceros interesados en los estados financieros.

Para la transición a la nueva norma, las entidades podrán elegir entre una aplicación del método de transición retroactivo integral, un retroactivo integral excepto en ciertas áreas donde se permiten aplicaciones prácticas, y un método retrospectivo modificada que no requiere modificar los estados financieros comparativos pero requiere revelar información adicional.

Como resultado de su evaluación, el Grupo estima que el impacto de la NIIF 15 en los ingresos provenientes de sus contratos con cliente es poco significativo, limitándose a la identificación de obligaciones de desempeño. Asimismo, se identificaron algunas características de las transacciones que configuran que afectan el precio de la transacción como penalidades y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar. Estas situaciones impactarán en la medición de los ingresos; sin embargo, el impacto se considera no será relevante. El Grupo tiene la expectativa de aplicar el método modificado integral usando las aplicaciones prácticas que estén a su disposición.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15, se requerirá efectuar ciertos cambios a los procesos internos y a los sistemas actuales para dar continuidad a la aplicación de la norma.

- **NIIF 16, Arrendamientos**
La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar para los arrendamientos y requiere que se contabilicen todos los arrendamientos bajo un modelo similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos excepciones al reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos a corto plazo y aquellos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A la fecha de inicio de un contrato, el arrendatario reconocerá un pasivo por el valor presente de los pagos por el arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha y un activo por el derecho de uso del activo durante el plazo del arrendamiento. Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses sobre el pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación por el derecho de uso del activo.

Los arrendatarios también estarán obligados a actualizar el valor del pasivo del arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos futuros del arrendamiento que resulten de un cambio en el índice o la tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario reconocerá el monto de esta valorización del pasivo como un ajuste en el correspondiente derecho de uso del activo.

La contabilidad para los arrendadores según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación indicado en la NIC 17 y distinguirán dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

Asimismo, la contabilidad para operaciones de retro-arrendamientos que involucra dos transacciones: la transferencia inicial y el posterior arrendamiento del bien transferido, debe aplicarse los requerimientos de la NIIF 15 para determinar si la transferencia del activo se debe contabilizar como una venta y arrendamiento posterior o de lo contrario como operación de financiamiento.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las requeridas por la NIC 17.

La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, pero no antes de que la entidad aplique la NIIF 15. El arrendatario puede optar por aplicar la norma utilizando un enfoque retrospectivo completo o modificado. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas facilidades.

El Grupo, se encuentra en proceso de evaluación de los contratos de arrendamiento y prevén que no tendrán un impacto significativo en el reconocimiento por derecho de uso y obligaciones financieras.

Con relación a los métodos de transición que permite la NIIF 16, el Grupo prevé aplicar el método retroactivo completo.

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos": Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones abordan una inconsistencia entre la NIIF 10 y la NIC 28 en la venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Una ganancia o pérdida total se reconoce cuando una transacción

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

involucra un negocio. Sin embargo, la ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que no constituyen un negocio se reconoce solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la asociada o negocio conjunto. En diciembre de 2015 el IASB decidió posponer de manera indefinida la aplicación efectiva de dichas modificaciones.

- Mejoras a la NIIF (ciclo 2014-2016)
NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Se eliminan las exenciones de los párrafos E3 a E7 de la NIIF 1 debido a que ya cumplieron su propósito. Dicha modificación es efectiva en o a partir del 1 de enero de 2018.

NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Se aclara que la medición de las participadas a valor razonable a través de resultados es una opción de inversión por inversión. Dicha modificación debe aplicarse retrospectivamente en o a partir del 1 de enero de 2018. Su aplicación anticipada es permitida y debe revelarse.

- Interpretación de la CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas".

La interpretación aclara que al determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte del mismo), relacionado con la baja de un activo a pasivo no monetario relacionado con una contraprestación anticipada, la fecha de la transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo o pasivo no monetario resultante de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o cobro por adelantado, la entidad debe determinar una fecha de transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Las entidades deben aplicar la interpretación de forma retrospectiva. Sin embargo, alternativamente una entidad puede aplicar la interpretación de forma prospectiva a todos los activos, gastos e ingresos dentro del alcance, que se reconocen inicialmente en o después de: (i) el inicio del primer periodo anual en el que la entidad aplique primero la interpretación, (ii) al inicio de un periodo anual anterior, presentado como información comparativa en los estados financieros consolidados en el que la entidad aplique primero la interpretación. Esta norma estará vigente para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La aplicación temprana de esta interpretación está permitida y debe revelarse.

- Interpretación de la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias"

La interpretación se refiere a la contabilización de impuestos a las ganancias cuando los tratamientos tributarios involucran incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12. La interpretación no se aplica a impuestos a gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye requerimientos relacionados con intereses y penalizaciones asociadas con tratamientos impositivos inciertos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Una entidad tiene que determinar si considera incierto un tratamiento tributario por separado a junto con una o más de otros tratamientos tributarios inciertos. El enfoque que mejor predice la resolución de la incertidumbre debe ser seguido. Esta interpretación es efectiva para los periodos que comiencen el o después del 1 de enero de 2019.

- NIC 40 Propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40
Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe transferir bienes, incluyendo propiedades en construcción o desarrollo, desde o hacia propiedades inversión. Asimismo, las modificaciones estipulan que un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso. Un cambio en las intenciones de la Gerencia para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso.

Estas modificaciones deben aplicarse prospectivamente para los periodos anuales en los que la Compañía aplique por primera vez dichas modificaciones. Una entidad debe reevaluar la clasificación de la propiedad que se mantiene a esa fecha y, si aplica, reclasificar la propiedad para reflejar las condiciones existentes a dicha fecha. Esta modificación es efectiva para los periodos que comiencen el o después del 1 de enero de 2018.

El Grupo considera que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros consolidados.

26. Administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros es llevada a cabo por la Gerencia Financiera del Grupo bajo políticas aprobadas por la Gerencia. La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de precio, el riesgo de tasas de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros, y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

26.1 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 -

(i) Riesgo de cambio -

El Grupo está expuesto al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Activos		
Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos a plazo al vencimiento	102,339	56,924
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	-	11,064
Cuentas por cobrar comerciales	28,544	35,056
Cuentas por cobrar a relacionadas	9	-
Otras cuentas por cobrar	100	45
	<u>130,992</u>	<u>103,089</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(225,399)	(204,692)
Cuentas por pagar comerciales	(3,899)	-
Otras cuentas por pagar	(2,871)	(2,457)
	<u>(232,169)</u>	<u>(207,149)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(101,177)</u>	<u>(104,060)</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 2017, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta (S/3.352 por US\$1 para la compra y S/3.360 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2016). Asimismo durante el año 2017 y 2016 el Grupo ha registrado una ganancia y una pérdida por diferencia en cambio por S/3,108 miles y S/887 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Si al 31 de diciembre de 2017, el sol se hubiera revaluado/devaluado en 5% en relación con el dólar estadounidense, con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes de impuestos del año se habría incrementado/disminuido en S/16,462 miles (S/17,523 miles en 2016).

- (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 2017, el Grupo mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13. Al 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y 2016 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denomina en dólares estadounidenses, y se tiene la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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) 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 y de 2016 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

(ii) 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 el Grupo en este sentido.

(iii) 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 institución financiera).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado de consolidado situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalentes de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se aproxima a su valor en libros.

(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 2017				
Otros pasivos financieros (*)	327,489	979,923	122,419	1,429,831
Cuentas por pagar comerciales	348,727	-	-	348,727
Otras cuentas por pagar (**)	21,889	20	-	21,909
	<u>698,105</u>	<u>997,943</u>	<u>122,419</u>	<u>1,800,467</u>
Al 31 de diciembre de 2016				
Otros pasivos financieros (*)	332,763	795,970	103,158	1,231,891
Cuentas por pagar comerciales	246,638	-	-	246,638
Otras cuentas por pagar (**)	26,890	437	-	27,327
	<u>606,291</u>	<u>796,407</u>	<u>103,158</u>	<u>1,505,856</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2017 S/307,408 miles (S/180,447 miles al 31 de diciembre 2016).

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

26.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad del Grupo 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 2017 y de 2016.

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) menos el efectivo y equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto. El Grupo tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la estrategia del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, fueron como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Total pasivos financieros	1,498,328	1,328,674
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	<u>(376,066)</u>	<u>(97,019)</u>
Deuda neta (A)	<u>1,122,262</u>	<u>1,231,655</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,368,012</u>	<u>2,069,630</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.47</u>	<u>0.60</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.3 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).

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
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
Al 31 de diciembre de 2016				
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados				
	37,176	-	-	37,176
Inversiones financieras				
disponibles para la venta	5,145	-	-	5,145
Propiedades de inversión	-	-	2,481,800	2,481,800

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

27. Instrumentos financieros por categorías

27.1 Instrumentos financieros por categoría -

La clasificación de los instrumentos financieros por categoría es como sigue:

	Nota	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados integrales S/000	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados S/000	Activos financieros al costo amortizado S/000	Total S/000
Activos financieros					
Al 31 de diciembre de 2017					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	376,066	376,066
Cuentas por cobrar comerciales	5	-	-	555,392	555,392
Otras cuentas por cobrar (*)	6	-	-	18,436	18,436
Inversiones financieras disponibles para la venta	9	8,447	-	-	8,447
		<u>8,447</u>	<u>-</u>	<u>949,894</u>	<u>958,341</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	97,019	97,019
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	134,400	-	134,400
Cuentas por cobrar comerciales	5	-	-	481,388	481,388
Otras cuentas por cobrar (*)	6	-	-	14,030	14,030
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	4	-	37,176	-	37,176
Inversiones financieras disponibles para la venta	9	5,145	-	-	5,145
		<u>5,145</u>	<u>171,576</u>	<u>592,437</u>	<u>769,158</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Notas	Pasivos financieros al costo amortizado S/000	Total S/000
Pasivos financieros			
Al 31 de diciembre de 2017			
Otros pasivos financieros	13	1,122,423	1,122,423
Cuentas por pagar comerciales	14	348,727	348,727
Otras cuentas por pagar (*)	15	25,627	25,627
		<u>1,496,777</u>	<u>1,496,777</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Otros pasivos financieros	13	1,051,444	1,051,444
Cuentas por pagar comerciales	14	246,638	246,638
Otras cuentas por pagar (*)	15	27,327	27,327
		<u>1,325,409</u>	<u>1,325,409</u>

(*) No incluye anticipos y créditos fiscales.

27.2 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:

	2017 S/000	2016 S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
AA+	-	2
AA-	-	81,361
A-	-	443
A+	354,062	-
A	21,517	14,049
	<u>375,579</u>	<u>95,855</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2017 S/000	2016 S/000
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	2,517	2,517
Inversiones sin calidad crediticia	5,930	2,628
	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados		
AAA	-	6,784
AAA-	-	30,392
	<u>-</u>	<u>37,176</u>

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.

28. 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.

28.1 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 2017 y de 2016, 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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Los principales supuestos que aplica el Grupo para determinar la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión son los metros cuadrados arrendables, la tarifa de renta proyectada, la desocupación estimada, la tasa promedio de crecimiento de renta, la tasa de descuento, entre otros.

(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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

28.2 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.

29. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- 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\$4,265 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia y 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 sus asesores legales externos.
- Adicionalmente, el Grupo mantiene 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 y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales tanto internos como externos.

En opinión de la Gerencia y de los asesores legales, estas demandas se deben resolver favorablemente al Grupo, 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 2017 y de 2016.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/2,283 miles y US\$80 miles (al 31 de diciembre de 2016, por S/972 miles y US\$80 miles).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

30. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, se mantienen instrumentos financieros derivados como siguen:

Entidad	Valor de referencia 2017 US\$(000)	Vencimiento
Derivados para operaciones financieras -		
Swap Banco Internacional del Perú S.A.A. (a)	US\$ 75,000	Trimestral hasta Diciembre 2021
Swap Scotiabank Perú S.A.A.	US\$ 1,875	Trimestral hasta Diciembre 2018

Existen dos operaciones Swap de tasa de intereses negociados entre el Grupo con dos entidades financieras locales de primer orden en el país. Las operaciones Swap se concentraron a efectos de cubrir la exposición que tenía el Grupo respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 4% relacionado al préstamo sindicado suscrito con diversas entidades financieras locales y del exterior, y a la tasa de interés Libor a 90 días + 4.1% relacionado al arrendamiento financiero suscrito para financiar la construcción del centro comercial Plaza del Sol Ica, respectivamente, ver Nota 13(a). Al 31 de diciembre del 2017, los intereses devengados y cancelados por dichos instrumentos financieros derivados ascendieron aproximadamente a S/168 miles que se registró como pérdida no realizada en el estado consolidado de patrimonio neto.

31. Otros asuntos

En sesión de Directorio del último trimestre del año 2017, se acordó convocar a la Junta de Accionistas para tratar las siguientes reorganizaciones simples con sus correspondientes proyectos:

- Transferencia de activos que serán cedidos para aportes por S/584,062 miles y S/19,613 miles que la Compañía realizará en favor de Centenario Retail S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C., respectivamente.

Estas reorganizaciones simples se enmarcarán dentro de un proyecto que involucra a otras empresas del Grupo Centenario y reorganizaciones societarias adicionales que tienen como objetivo común reordenar dentro del propio Grupo Centenario la titularidad de los activos inmobiliarios reubicados a (i) el proyecto de remodelación del Centro Comercial Camino Real y (ii) los centros comerciales operados por el Grupo Centenario en ciudades distintas a Lima y Callao. Es importante indicar que dicha operación todavía se mantiene en proceso de ejecución.

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.