

**Inversiones Centenario S.A.A.**

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
junto con el dictamen de los auditores independientes



## **Inversiones Centenario S.A.A.**

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018  
junto con el dictamen de los auditores independientes

### **Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

### **Estados financieros separados**

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados

Estado separado de otros resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados



Paredes, Burga & Asociados  
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

**Building a better  
working world**

## Dictamen de los auditores independientes

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

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A. (en forma conjunta la "Compañía), los cuales comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y los correspondientes estados separados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018; así como las políticas contables significativas y otras Notas explicativas (de las Notas 1 al 34 adjuntas a los estados financieros separados).

### *Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados*

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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 separados 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 separados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 de la Compañía. 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 separados.

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



**Building a better  
working world**

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada de Inversiones Centenario S.A.A. al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

### *Énfasis Sobre Información Separada*

Los estados financieros separados de Inversiones Centenario S.A.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros reflejan el valor de sus inversiones en subsidiarias bajo el método del costo y no sobre una base consolidada, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias, que se presentan por separado y sobre los que emitimos una opinión sin salvedades el 7 de febrero de 2020.

Lima, Perú  
7 de febrero de 2020

*Paredes, Burga & Asociados*

Refrendado por:

*W. Rubiños*

Wilfredo Rubiños  
C.P.C.C. Matrícula No. 9943

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)		Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Activo</b>				<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	5,075	115,748	Otros pasivos financieros	13	66,906	155,878
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	128,720	117,406	Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	17(c)	1,985	-
Otras cuentas por cobrar, neto	5	16,268	19,231	Cuentas por pagar comerciales	14	87,655	91,604
Inventarios, neto	6	217,585	214,784	Otras cuentas por pagar	15	22,484	14,661
Gastos contratados por anticipado		916	268	Ingresos diferidos	16	24,947	50,732
Activos mantenidos para la venta	12	-	322,750	<b>Total pasivo corriente</b>		<u>203,977</u>	<u>312,875</u>
<b>Total activo corriente</b>		<u>368,564</u>	<u>790,187</u>	<b>Pasivo no corriente</b>			
<b>Activo no corriente</b>				Otros pasivos financieros	13	256,941	718,508
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	439,033	403,822	Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	17(c)	5,981	-
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	7(c)	57,835	207,374	Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(c)	468,521	194,218
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	5	7,580	6,162	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	145,879	140,601
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,549	1,791	<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>877,322</u>	<u>1,053,327</u>
Activos por derecho de uso, neto	17(a)	7,896	-	<b>Total pasivo</b>		<u>1,081,299</u>	<u>1,366,202</u>
Inversiones en subsidiarias y asociadas	9	1,908,756	1,505,834	<b>Patrimonio neto</b>	19		
Propiedades y equipo, neto	10	9,680	12,159	Capital emitido		577,245	577,245
Propiedades de inversión	11	223,075	260,920	Capital adicional		507,736	507,736
Activos intangibles, neto		7,156	8,205	Reserva legal		62,617	60,676
<b>Total activo no corriente</b>		<u>2,662,560</u>	<u>2,406,267</u>	Resultados no realizados		(683)	(512)
<b>Total activo</b>		<u>3,031,124</u>	<u>3,196,454</u>	Resultados acumulados		802,910	685,107
				<b>Total patrimonio neto</b>		<u>1,949,826</u>	<u>1,830,252</u>
				<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<u>3,031,124</u>	<u>3,196,454</u>

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	6(d)	327,638	338,593
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	4(a)	55,306	42,246
Ingresos por venta de macrolotes	11(b)	95	21,984
Otros ingresos operativos	20	33,427	19,000
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	27.20(b)	(92,198)	(96,303)
<b>Total ingresos</b>		<u>324,268</u>	<u>325,520</u>
Costo de venta de lotes residenciales	6(d)	(180,635)	(203,970)
Costo de macrolotes	11(b)	(13)	(17,212)
Costo por servicios	21(a)	(24,960)	(5,240)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	27.20(b)	39,888	57,891
<b>Total costos</b>		<u>(165,720)</u>	<u>(168,531)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11(g) y 30.1(ii)	5,210	4,811
<b>Utilidad bruta</b>		<u>163,758</u>	<u>161,800</u>
Gastos de venta	21(a)	(14,069)	(31,168)
Gastos de administración	21(a)	(29,501)	(53,249)
Otros ingresos	22	9,320	324
Otros gastos	22	(7,918)	(7,772)
<b>Utilidad operativa</b>		<u>121,590</u>	<u>69,935</u>
Ingresos financieros	23(a)	7,980	11,010
Gastos financieros	23(b)	(47,684)	(54,674)
Dividendos recibidos de inversión financiera	9(i)	125,734	5,373
Diferencia en cambio, neta	27.4	13,261	(27,230)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>220,881</u>	<u>4,414</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	24(f)	(35,009)	(1,863)
<b>Utilidad neta</b>		<u>185,872</u>	<u>2,551</u>
<b>Operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria</b>			
(Pérdida) utilidad neta	33	(8,400)	16,862
<b>Utilidad neta</b>		<u>177,472</u>	<u>19,413</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	26	<u>0.31</u>	<u>0.03</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	26	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>

Las notas a los estados financieros separados adjuntas son parte integrante de este estado.

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de otros resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Utilidad neta</b>		177,472	19,413
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	8(c) y 19(d)	(171)	(350)
<b>Otros resultados integrales</b>			
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>			
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	-	154
<b>Resultado integral neto</b>		<u>177,301</u>	<u>19,217</u>

Las notas a los estados financieros separados adjuntas son parte integrante de este estado.

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
<b>Saldos al 1 de enero de 2018</b>	573,326	573,326	495,980	49,600	3,391	707,504	1,829,801
Utilidad neta	-	-	-	-	-	19,413	19,413
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	(350)	-	(350)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	154	-	154
Transferencia de resultados no realizados a resultados acumulados por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 8(b) y 19(d)	-	-	-	-	(3,707)	3,707	-
<b>Otros resultados integrales</b>	-	-	-	-	(3,903)	23,120	19,217
Efecto de adopción NIIF 9, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	-	(8,468)	(8,468)
Aporte de capital, Nota 19(a)	3,919	3,919	11,756	-	-	-	15,675
Constitución de reserva legal, Nota 19(b)	-	-	-	11,076	-	(11,076)	-
Distribución de dividendos, Nota 19(c)	-	-	-	-	-	(25,973)	(25,973)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>577,245</b>	<b>577,245</b>	<b>507,736</b>	<b>60,676</b>	<b>(512)</b>	<b>685,107</b>	<b>1,830,252</b>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	177,474	177,474
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	(171)	-	(171)
<b>Otros resultados integrales</b>	-	-	-	-	(171)	177,474	177,303
Constitución de reserva legal, Nota 19(b)	-	-	-	1,942	-	(1,942)	-
Distribución de dividendos, Nota 19(c)	-	-	-	-	-	(25,976)	(25,976)
Efecto en resultados por transferencia de reorganización societaria, Nota 1.5	-	-	-	-	-	(31,752)	(31,752)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>577,245</b>	<b>577,245</b>	<b>507,736</b>	<b>62,618</b>	<b>(683)</b>	<b>802,911</b>	<b>1,949,826</b>



## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Cobranza y anticipos de clientes	224,777	214,930
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	125,734	5,373
Intereses cobrados por ventas a plazo	57,071	44,306
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(121,642)	(91,612)
Pagos por intereses	(46,157)	(90,495)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(21,229)	(18,586)
Pagos de tributos	(10,854)	(6,296)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad	(32,047)	(24,427)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<u>175,653</u>	<u>33,193</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	161,627	-
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	16,508	830
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas en negocios conjuntos	(27,351)	(315,486)
Préstamos otorgados a relacionadas	(20,401)	(190,263)
Adiciones de propiedades de inversión	(12,472)	(91,214)
Compra de propiedades, equipos y activos intangibles	(4,404)	(3,419)
Compra de activos intangibles	(1,032)	(1,582)
Compra de acciones de subsidiaria	-	(26,045)
Cobros de liquidación derivados	-	1,990
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	2,508	8,025
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<u>114,983</u>	<u>(617,164)</u>

## Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos de relacionadas	255,667	188,086
Obtención de otros pasivos financieros	190,259	1,270,848
Pago de otros pasivos financieros	(827,513)	(1,070,854)
Dividendos pagados	(25,976)	(25,973)
Aportes de capital	-	15,675
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(407,563)</b>	<b>377,782</b>
	<hr/>	<hr/>
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	(116,927)	(206,189)
Efectivo correspondiente al patrimonio transferido	6,254	(6,254)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	115,748	328,191
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>5,075</b>	<b>115,748</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Transacciones que no representan flujos -</b>		
Aportes no dinerarios a subsidiarias	153,505	-
Capitalización de deuda de subsidiarias y negocio conjunto	53	-
Transferencias de resultados no realizados a resultados acumulados	-	3,707

Las notas a los estados financieros separados adjuntas son parte integrante de este estado.

# Inversiones Centenario S.A.A.

## Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

### 1. Identificación

#### 1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la "Compañía") 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 (lotes residenciales y macrolotes), compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo.

Hasta el año 2018, la Compañía mantiene activos para arrendamientos de inmuebles. Durante el año 2019, transfirió a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. estos activos, por tal motivo, que se encarga actualmente del desarrollo de negocios de arrendamientos de oficinas y locales comerciales. Por otro lado, como parte de la reorganización simple indicada en la Nota 1.3, la Compañía también transfirió activos y pasivos del negocio de lotes residenciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., que desarrolla dichos lotes de manera directa.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 14 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (14 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2018), dividido en líneas de negocio. Los principales segmentos de la Compañía son: venta de terrenos residenciales y otros.

#### 1.2 Negocios conjuntos -

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene tres inversiones en negocios conjuntos indirectamente (a través de sus subsidiarias)

con una participación de 50% en Paz Centenario S.A., Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. (2 inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. y Grupos Censal S.A.C. al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 9(h).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 1.3 Reorganización simple

#### (a) Reorganización simple 2019 -

En Sesión de Directorio del 8 de marzo del 2019 se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene la Compañía. Esta reorganización se realizó con el propósito de una mejor administración de los diferentes negocios de la Compañía. En tal sentido durante el segundo semestre del año 2019 se ejecutaron cinco transferencias de bloques patrimoniales. La Compañía realizó la transferencia de inmuebles y pasivos a favor de:

- (i) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., realizando las transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de julio, 1 de agosto y 2 de diciembre de 2019. La primera transferencia por un valor neto de S/63,416 miles (inmuebles y pasivos por S/222,799 miles y S/159,383 miles, respectivamente), la segunda transferencia por un valor neto de S/103,707 miles (inmuebles y pasivos por S/166,542 miles y S/62,835 miles, respectivamente) y la tercera transferencia por un valor de S/1,826 miles (inmuebles y pasivos por S/218,833 miles y S/217,007 miles, respectivamente); por el cual Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 168,949 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.
  
- (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., realizando las siguientes transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de octubre y el 4 de noviembre de 2019. La primera transferencia por valor neto de S/161,866 miles (inmuebles y pasivos por S/179,281 miles y S/17,415 miles, respectivamente) y la segunda transferencia por S/ 50,519 miles (inmuebles y pasivos por S/61,591 miles y S/ 11,072 miles, respectivamente); por el cual Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 212,385 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.

Por tal motivo, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se encargarán de: (i) los negocios de arrendamiento oficinas y locales comerciales y (ii) la venta de lotes residenciales, respectivamente.

El activo neto del bloque patrimonial transferido por Inversiones Centenario S.A.A. a sus subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C e Inversiones Desarrollo Urbano S.A.C. ha sido transferido a sus valores en libros los cuales no difieren sustancialmente de sus valores de mercado.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### (b) Reorganización simple 2018-

Mediante Sesión de Directorio del 29 de setiembre de 2017, se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene la Compañía, que se ejecutó durante el primer semestre del año 2018. En tal sentido, la Compañía realizó las siguientes transferencias de acciones e inmuebles a:

- (i) Centenario Oficinas S.A.C. las acciones que mantenía en Centro Empresarial El Derby S.A. por S/16,806 miles.
- (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. las acciones que mantenía en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y Paz Centenario S.A.A. por S/268,601 miles.
- (iii) Inversiones San Silvestre S.A.A. inmuebles por S/94,827 miles.
- (iv) Centenario Renta Inmobiliario S.A.C. las acciones que mantenía en el Grupo Multimercados Zonales, Inversiones San Silvestre S.A.C, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A.A., Administradora Camino Real S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A. e Inversiones Real Once S.A. por S/727,952 miles.

### 1.4 Activos mantenidos para la venta y operación transferida por reorganización societaria -

Tal como se detalla en la Nota 1.3, la Compañía realizó la transferencia de activos y pasivos a dos de sus Subsidiarias con el propósito de una mejor administración de sus negocios. En tal sentido, siguiendo la aplicación de la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas", los estados financieros del año 2018, para efectos comparativos, han sido modificados y preparados como si la reorganización hubiera sido en el año 2018. Por tanto, los activos y pasivos de la operación del negocio de arrendamientos de oficinas y locales comerciales transferidos por la reorganización societaria, tanto en el estado separado de situación financiera y el estado separado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2018, se han reclasificado para efectos de presentación y se presentan en el rubro "Activos mantenidos para la venta" por S/322,750 miles. Asimismo, los resultados de dicho negocio se presenta en la línea "Operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria" mostrando al 31 de diciembre de 2019 una pérdida por S/8,400 miles (ganancia por S/16,862 miles al 31 de diciembre de 2018).

### 1.5 Cesión del Patrimonio en Fideicomiso -

El 2 de diciembre de 2019, la Compañía cedió a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. el contrato de fideicomiso de administración que mantenía con el Banco BBVA Continental por la transferencia del tercer bloque de la reorganización societaria simple, ver Nota 1.3 (a).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1.4, la Gerencia de la Compañía estimó los saldos transferidos al 31 de diciembre de 2018, como si la reorganización se hubiera ejecutado en el año 2018; en tal sentido, los activos y pasivos transferidos del contrato de fideicomiso para efectos de presentación y comparación se presentan en el rubro activos mantenidos para la venta, el cual se detalla a continuación:

	2018 S/(000)
<b>Activo</b>	
Efectivo y equivalente a efectivo	6,254
Cuentas por cobrar comerciales, neto	1,967
Otras cuentas por cobrar, neto	4
Propiedades de inversión	242,106
<b>Total activos</b>	<u>250,331</u>
<b>Menos -</b>	
Otros pasivos financieros, Nota 13(d)	(170,568)
Cuentas por pagar comerciales	(13)
Otras cuentas por pagar	(734)
Ingresos diferidos	(374)
<b>Total pasivos</b>	<u>(171,689)</u>
<b>Total activos netos</b>	<u>78,642</u>

Asimismo, es importante indicar que como consecuencia de la cesión del contrato de Patrimonio en Fideicomiso a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. también se transfirieron los resultados correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de noviembre de 2019 por S/31,752 miles.

### 1.6 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 7 de febrero de 2020, 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 separados al 31 de diciembre de 2019 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 5 de abril de 2019.

### 1.7 Venta de Centros Comerciales -

Luego de la reorganización simple del 2018, el Grupo Centenario en julio 2018 realizó la venta de los centros comerciales: Plaza del Sol Piura, Plaza del Sol Ica, Plaza del Sol Huacho y Plaza de la Luna Piura. La venta se realizó a un tercero no vinculado por aproximadamente S/222,005 miles, cuyo costo de venta era S/231,280 miles. Los resultados por esta operación se encuentran reconocidos en los estados financieros individuales de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrollo S.A. e Interamérica de Comercio S.A.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 2. Actividad económica

La Compañía mantiene actividades inmobiliarias que operan tanto en la ciudad de Lima, como en diversas provincias. Hasta el primer trimestre del 2015, la Compañía también prestaba servicios de gerenciamiento y administración a las otras empresas del Grupo Centenario, fecha en que la Compañía tuvo una nueva estructura organizativa definida por la Gerencia General. La Compañía durante el año 2016 transfirió el total de su personal a las nuevas empresas constituidas por el Grupo Centenario, las cuales brindaban el servicio de contabilidad, finanzas, asesoría en gestión de activos para el desarrollo de sus operaciones y por el cual se retribuían honorarios.

Tras la reorganización simple realizada por la Compañía, indicada en el numeral 1.3(b), se transfiere personal de Centenario Corporativo S.A.C. a Inversiones Centenario S.A.A.; en tal sentido, la Compañía brinda a partir de este momento el servicio de asesoramiento Gerencial al Grupo, ver Nota 21(c).

Tal como se indica en la Nota 1.3(a), las Subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., ambas, se encargarán de los: (i) negocios de arrendamientos de oficinas y locales comerciales y (ii) la venta de lotes residenciales.

Al 31 de diciembre de 2019, la actividad de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E. La Compañía 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 2019 y de 2018, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabayllo, Pachacamac y Santa Clara y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

#### 2.1 Estados financieros consolidados-

La Compañía también prepara estados financieros consolidados de acuerdo a lo previsto en la NIIF 10, que se presentan por separado. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo a NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Activo corriente	791,923	1,002,989
Activo no corriente	4,267,687	3,880,890
Pasivo corriente	491,885	712,653
Pasivo no corriente	2,017,964	1,765,844
Patrimonio neto	2,549,761	2,405,382
Utilidad operativa	363,521	320,691
Utilidad neta	181,616	104,421

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	5,055	115,704
Remesa en tránsito	<u>20</u>	<u>44</u>
	<u>5,075</u>	<u>115,748</u>

- (a) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses. Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/3,353 miles y US\$ 513 miles en moneda extranjera (S/87,894 miles y US\$8,230 miles al 31 de diciembre de 2018). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2019 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía. El saldo al 31 de diciembre de 2018 estaba compuesto principalmente por el préstamo sindicado obtenido en setiembre 2018, el cual fue destinado para capital de trabajo, ver Nota 13(a).
- (b) Dos contratos de fideicomiso de administración suscritos con el Banco BBVA Continental, donde se entregó en garantía propiedades de inversión, han sido transferidos según se indica en reorganización simple en la nota 1.3(a).

### 4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	542,298	513,302
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	591	2,374
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	<u>35,057</u>	<u>23,909</u>
	577,946	539,585
<b>Menos -</b>		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(10,193)</u>	<u>(18,357)</u>
	<u>567,753</u>	<u>521,228</u>
<b>Por plazo -</b>		
Porción corriente	128,720	117,406
Porción no corriente	<u>439,033</u>	<u>403,822</u>
	<u>567,753</u>	<u>521,228</u>



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual de 23%.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía ha reconocido S/55,306 miles y S/42,246 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	18,357	1,445
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo por arrendamientos (*)	103	-
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados por venta de lotes residenciales	-	12,011
(Recupero) pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, Nota 22, Nota 21(a) y (f.2)	(7,981)	5,130
Recuperos, Nota 22(*)	(91)	(105)
Castigos	(195)	(124)
<b>Saldo final</b>	<u>10,193</u>	<u>18,357</u>

- (\*) Corresponde a la pérdida esperada la cual ha sido reconocida dentro del resultado de la operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria. Asimismo, del recupero al 31 de diciembre de 2018 de S/105 mil se distribuyó a operación de lotes residenciales por S/72 miles, ver Nota 22 y S/33 miles a la operación de arrendamientos, el cual se presenta en la línea de "operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria".

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2019			
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vencidas -			
De 1 a 180 días	1	-	1
Mayores a 180 días	405	185	590
	<u>406</u>	<u>185</u>	<u>591</u>

Al 31 de diciembre de 2018			
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	111	-	111
Vencidas -			
De 1 a 180 días	1,549	-	1,549
Mayores a 180 días	445	269	714
	<u>2,105</u>	<u>269</u>	<u>2,374</u>

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

### (f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado

	2019			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	407,352	45,604	49,314	502,270
Nuevos activos originados	293,744	-	-	293,744
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(156,186)	(8,488)	(5,093)	(169,767)
Transferencias a la Etapa 1	17,954	(15,850)	(2,104)	-
Transferencias a la Etapa 2	(21,693)	22,680	(987)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8,427)	(4,884)	13,311	-
Castigos	(71,254)	(810)	(18,702)	(90,766)
Saldo al final del período (*)	<u>461,490</u>	<u>38,252</u>	<u>35,739</u>	<u>535,481</u>

- (\*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2019, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y venta de lotes especiales a dos cuotas por S/2,785 miles y S/4,032 miles, respectivamente.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
<b>Saldo al inicio del período</b>	332,064	45,988	14,967	393,019
Nuevos activos originados o comprados	307,366	-	-	307,366
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(127,394)	(18,501)	(7,925)	(153,820)
Transferencias a la Etapa 1	15,252	(13,295)	(1,957)	-
Transferencias a la Etapa 2	(33,694)	34,916	(1,222)	-
Transferencias a la Etapa 3	(85,740)	(4,380)	90,120	-
Castigos	-	-	(63,703)	(63,703)
<b>Saldo al final del período (*)</b>	<b>407,854</b>	<b>44,728</b>	<b>30,280</b>	<b>482,862</b>

(\*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes para el análisis de la pérdida esperada al 2018, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes por un importe de S/10,210 miles y el efecto de NIIF 15 que se encuentra como ingreso diferido por S/20,230 miles.

### (f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado

	2019			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
<b>Saldo al inicio del período</b>	7,828	2,209	7,104	17,141
Nuevos activos originados	1,261	336	3,716	5,313
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(5,698)	(1,320)	(712)	(7,730)
Transferencias a la Etapa 1	644	(232)	(412)	-
Transferencias a la Etapa 2	(137)	341	(204)	-
Transferencias a la Etapa 3	(126)	(216)	342	-
Castigos	(50)	(163)	(12,470)	(12,683)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,183)	(316)	8,618	7,119
<b>Saldo al final del período</b>	<b>2,539</b>	<b>639</b>	<b>5,982</b>	<b>9,160</b>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
<b>Saldo al inicio del período</b>	6,353	2,209	3,449	12,011
Nuevos activos originados o comprados	64,549	-	-	64,549
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(2,548)	(740)	(1,902)	(5,190)
Transferencias a la Etapa 1	308	(269)	(39)	-
Transferencias a la Etapa 2	(1,707)	1,762	(55)	-
Transferencias a la Etapa 3	(62,893)	(1,111)	64,004	-
Castigos	-	-	(57,560)	(57,560)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	3,764	359	(792)	3,331
<b>Saldo al final del período</b>	<b>7,826</b>	<b>2,210</b>	<b>7,105</b>	<b>17,141</b>

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Más de un año	211,281	60,500
Entre tres y cinco años	112,338	184,808
Más de cinco años	115,414	158,514
	<u>439,033</u>	<u>403,822</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Proyecto de obras por impuestos (a)	6,598	4,896
Reclamo de impuestos (b)	6,557	-
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (c)	6,379	8,589
Contribución reembolsable por habilitación urbana (d)	4,840	4,840
Anticipos a proveedores	1,855	1,064
Fondo sujeto a restricción (Escrow) (e)	204	2,508
Préstamos por cobrar	82	82
Crédito fiscal por impuesto a las ganancias	-	6,075
Préstamos por cobrar al personal	-	691
Otros	1,395	382
	<u>27,910</u>	<u>29,127</u>
<b>Menos -</b>		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (f)	(4,062)	(3,734)
	<u>23,848</u>	<u>25,393</u>
<b>Por plazo -</b>		
Parte corriente	16,268	19,231
Parte no corriente	7,580	6,162
	<u>23,848</u>	<u>25,393</u>

- (a) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. Los desembolsos podrán ser compensados como crédito tributario de impuesto a las ganancias.
- (b) Corresponden a reclamaciones de la Compañía a la Administración Tributaria, referido a devoluciones por Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) que provienen del año 2019 y de 2018. En opinión de la Gerencia de la Compañía y de los asesores legales el origen de la presunción por parte de la SUNAT, no derivará en alguna contingencia.
- (c) Corresponden principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (d) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabayllo". Durante el periodo 2019, la Compañía ha reconocido un valor descontado de S/ 124 miles, ver Nota 23 (b). Por otro lado, en el año 2018 se realizó un análisis sobre el incumplimiento de las contribuciones reembolsables que devengaron el cuarenta por ciento y procedió a realizar un castigo a la cuenta por cobrar por S/ 3,734 miles, por el incumplimiento del mencionado factor.

- (e) Producto de la venta de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A. en el 2015, se constituyó una cuenta Escrow para Contingencias administrada por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/8,873 miles. De acuerdo al contrato de compra venta de acciones en los meses de julio y setiembre del año 2019 se ha liberado la cuenta Escrow a favor de la Compañía, luego de deducir todos los daños reclamables no esenciales que originaron un deterioro de S/ 204 miles. Durante el 2019, se efectuó un cobro neto de S/ 2,304 miles.
- (f) El movimiento del castigo de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	(3,734)	-
Estimación para valor presente, Nota 23 (b)	(124)	-
Castigos, Nota 22	<u>(204)</u>	<u>(3,734)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>(4,062)</u>	<u>(3,734)</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

### 6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	199,932	124,883
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	-	38,190
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	<u>-</u>	<u>20,170</u>
	199,932	183,243
<b>Más</b>		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15 (e)	<u>17,653</u>	<u>31,541</u>
	<u>217,585</u>	<u>214,784</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Lima (*)	96,163	52,520
Trujillo	29,140	26,595
Piura	27,115	18,253
Huancayo	22,918	8,899
Ica	17,426	10,626
Chiclayo	6,819	6,972
Tacna	351	1,018
	<u>199,932</u>	<u>124,883</u>

- (\*) Lotes que se encontraban en proceso inicial y de avance de habilitación urbana, se culminaron en el año 2019, y fueron transferidos a lotes de terrenos con habilitación urbana.

- (b) Corresponden a lotes residenciales que se encontraban en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente dos años. Durante el 2019, se entregaron las urbanizaciones en Lima mantenidas al 31 de diciembre del 2018.
- (c) Al 31 de diciembre de 2018, los lotes residenciales en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Piura y Junín; corresponden a los proyectos, Palmeras 3 y Altos del Valle 3, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por la Compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detalla la distribución:

	2018 S/(000)
Piura	6,750
Junín	<u>13,420</u>
	<u>20,170</u>

- (d) Durante el 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/327,638 miles (S/338,593 en el 2018), el cual se presenta en el estado separado de resultados.

Asimismo en el 2019, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/180,635 miles (S/203,970 miles en el 2018).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	31,541	49,829
Cálculo de lotes a recuperar	16,027	16,632
Lotes recuperados	<u>(29,915)</u>	<u>(34,920)</u>
	<u>17,653</u>	<u>31,541</u>

- (f) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

### 7. Transacciones con partes relacionadas

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Intereses por préstamos, Nota 23 (a)	5,987	7,095
Asesoramiento administrativo (*), Nota 20	26,133	11,123
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 9(h)	125,734	5,373
Alquileres de inmuebles	380	85
Servicio de gestión de activos, Nota 20(b)	(14,221)	(23,919)
Gastos financieros por préstamos a partes relacionadas, Nota 22 (b)	(7,741)	(4,238)
Gasto por alquileres de inmuebles	(863)	-

- (\*) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración brindados por la Compañía a las otras subsidiarias del Grupo a partir del periodo 2018, anteriormente dicho servicio era realizado por Centenario Corporativo S.A.A.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019		2018	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 4 y 14)</b>				
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.1)	11,662	-	-	5,127
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.2)	7,851	-	11,189	-
Multimercados Zonales S.A. (b.3)	7,006	-	2,279	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.4)	2,985	-	5,685	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A. (b.5)	1,574	-	-	1,113
Nuevas Inversiones Camino				
Real S.A.C. (b.6)	1,452	-	2,400	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro (b.7)	1,007	-	-	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	772	-	365	-
Inversiones San Silvestre S.A.	241	-	407	-
Centenario Oficinas S.A.C. (b.1)	128	-	-	12,133
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	56	-	490	-
Interamerica de Comercio S.A.	50	-	81	-
Centenario Hoteles S.A.C.	14	-	406	4
Administradora Camino Real S.A.C.	5	-	220	-
Edificaciones Melgarejo	2	-	-	-
Centenario Corporativo S.A.C.	-	1	-	2,735
	<u>34,805</u>	<u>1</u>	<u>23,522</u>	<u>21,112</u>
<b>Asociada-</b>				
Real Once S.A.	-	-	164	-
<b>Negocio conjunto -</b>				
Villa Club S.A.	219	-	223	-
Paz Centenario S.A.	-	9	-	45
Real once S.A.	33	-	-	-
<b>Total</b>	<u>35,057</u>	<u>10</u>	<u>23,909</u>	<u>21,157</u>

(b.1) Las cuentas por pagar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones de proyectos, los cuales no generaron intereses (son de vencimiento corriente); y la gestión de actividades y asesoramiento administrativo, respectivamente.

(b.2) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.3) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b.4) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.
- (b.5) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las cuentas por pagar comerciales a Inversiones Nueva Metrópoli S.A. corresponde principalmente a gastos de condominio.
- (b.6) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las cuentas por cobrar comerciales a Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C. corresponden principalmente a recuperación de gastos.
- (b.7) Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.
- (c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	Al 2019		Al 2018	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
<b>Otras cuentas por cobrar y por pagar</b>				
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Desarrollo Urbano SA.C. (c.1)	54,633	-	39,001	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.2)	2,838	-	2,597	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	1,466	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	17	-	15	-
Centro empresarial El Derby S.A.	9	-	-	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.3)	-	265,052	79,668	-
Multimercados Zonales S.A. (c.4)	-	129,121	-	93,846
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (c.5)	-	40,015	-	40,979
Interamérica de Comercio S.A. (c.6)	-	27,414	-	51,568
Patrimonio en fideicomiso San Isidro	-	4,264	-	-
Administradora Camino Real S.A.C.	-	1,545	-	1,754
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	-	126	3,550	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A. (c.7)	-	-	65,357	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. (c.8)	-	-	9,948	-
Centenario Corporativo S.A.C.	-	-	4,546	-
Centenario Oficinas S.A.C.	-	-	1,043	-
Cosmosant Anstalt	-	-	-	5,087
	<u>57,655</u>	<u>467,537</u>	<u>207,191</u>	<u>193,234</u>
<b>Negocio conjunto -</b>				
Paz Centenario S.A.	180	-	183	-
Villa Club S.A.	-	984	-	984
<b>Total</b>	<u>57,835</u>	<u>468,521</u>	<u>207,374</u>	<u>194,218</u>
<b>Por plazo -</b>				
Parte no corriente	<u>57,835</u>	<u>468,521</u>	<u>207,374</u>	<u>194,218</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2019, dicha cuenta por cobrar comprende dos préstamos en soles y dólares por S/11,500 miles y US\$183 miles a una tasa efectiva anual de 6% y 5%, respectivamente (al 31 de

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

diciembre de 2018 dicho saldo comprendía tres préstamos en dólares por US\$8,980 miles, a una tasa de interés de 5% y 6.5%).

(c.2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un préstamo otorgado a Centenario Hoteles S.A. por US\$735 miles que serán cancelados en el 2020. Dicho préstamo genera intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual según contrato de 6%.

(c.3) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un préstamo obtenido por US\$77,600 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5.5%.

Al 31 de diciembre de 2018, correspondían a trece préstamos otorgados por un importe de S/68,470 miles, que fueron cobrados en junio de 2019 por un importe de US\$26,400 miles. Dichos préstamos generaron intereses a una tasa efectiva anual de 6%.

(c.4) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un préstamo obtenido en el mes de junio por S/129,121 miles, el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7%. Dichos fondos fueron destinados para cancelar parte del nuevo préstamo Sindicado obtenido por la Compañía en el periodo.

Al 31 de diciembre de 2018, correspondían a dos préstamos recibidos por un total de US\$27,436 miles que fueron utilizados para capital de trabajo. Dichos préstamos generaron intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual de 4.01% y fueron cancelados en el mes de junio de 2019.

(c.5) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a un préstamo recibido por US\$12,000 miles, utilizado para capital de trabajo. Dicho préstamo genera intereses a una tasa efectiva anual de 5%.

(c.6) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a dos préstamos recibidos por US\$5,949 miles y US\$2,219 miles los cuales genera intereses a una tasa efectiva anual de 5% y 7.70%, respectivamente. Dichos préstamos serán cancelados en el largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2018, correspondían a dos préstamos recibidos por un importe de US\$7,000 miles y US\$6,595 miles, que fueron cancelados en el 2019. Dichos préstamos generaron intereses a una tasa efectiva anual de 7.29%.

(c.7) Al 31 de diciembre de 2018, correspondían a dos préstamos recibidos por US\$7,000 miles y US\$6,595 miles los cuales genera intereses a una tasa efectiva anual de 7.29%. Dichos préstamos fueron cancelados en los meses de enero y abril de 2019.

(c.8) Al 31 de diciembre de 2018, correspondían a diecisiete préstamos otorgados en soles y cinco en dólares, por un total de S/2,119 miles y US\$1,124 miles, los cuales generaron intereses a una tasa efectiva anual de 6% y 5%, respectivamente. Dichos préstamos fueron cancelados en el mes de enero de 2019.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2019 y 2018, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,550 miles y S/1,003 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 21(c).

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

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Compañía Universal Textil S.A.	<u>1,549</u>	<u>1,791</u>

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo al 1 de enero	1,791	8,447
Ventas (b)	-	(6,158)
Cambios en el valor razonable (c)	<u>(242)</u>	<u>(498)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>1,549</u>	<u>1,791</u>

(b) Durante el 2018, la Compañía aprobó la venta de la participación que mantenía en Paz Corp S.A, con una pérdida por S/53 miles. La pérdida por venta de acciones se presenta en el rubro "otros gastos" y se encuentra compuesta como sigue:

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

Asimismo en el 2018, el importe que se mantenía como ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de dichas acciones por S/3,707 miles fue transferido a resultados acumulados de acuerdo a la política contable indicada en Nota 27.6.1 (c).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Durante el 2019 y 2018, la Compañía reconoció una pérdida por valor razonable por las acciones que mantiene en Universal Textil S.A. por S/171 miles y S/350 miles, respectivamente, debido a la baja del precio de acción de 0.37 a 0.32 en comparación al 31 de diciembre de 2018 (0.52 a 0.37 en comparación al 31 de diciembre de 2017). Dicha pérdida de valor razonable, neto del impuesto a las ganancias diferido, se reconoce en el estado separado de cambios en el patrimonio neto en el rubro de "Resultados no realizados".
- (d) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía no ha recibido dividendos por sus inversiones disponibles para la venta.
- (e) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, las inversiones disponibles para la venta no están vencidas y no se tiene control ni influencia significativa en sus decisiones operativas.

### 9. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Subsidiarias	1,897,185	1,494,263
Asociadas	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u>1,908,756</u>	<u>1,505,834</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	2019 %	2018 %	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a) y (b)	99.99	99.99	1,072,486	878,992
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(a)	99.99	99.99	802,752	590,366
Centenario Oficinas S.A.C.(a)	99.99	99.99	20,613	17,806
Cosmosan Anstalt	-	100.00	-	5,765
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	311	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	23	23
			<u>1,897,185</u>	<u>1,494,263</u>
<b>Asociadas -</b>				
Enotria S.A. (c)	48.00	48.00	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>1,908,756</u>	<u>1,505,834</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (a) Tal como se detalla en la Nota 1.3 (a) y (b), la Compañía realizó en los años 2019 y 2018 reorganización societarias simples; que consistieron en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a inmuebles y acciones en subsidiarias a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/168,949 miles (S/727,952 miles al 31 de diciembre de 2018), Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/212,386 miles al 31 de diciembre de 2019 (S/268,601 miles al 31 de diciembre de 2018) y Centenario Oficinas S.A.C. por S/16,806 miles al 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. tiene actualmente como subsidiarias a: "Grupo Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A. e Inversiones Nueva Metropoli S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A.; en tal sentido se encarga de la administración y gestión de dichas empresas.

Por otro lado, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tiene como actividad la gestión inmobiliaria.

- (b) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. actual matriz de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias está dedicada al arrendamiento de locales para la comercialización de alimentos, abarrotes, prendas de vestir y artículos en general; así como también a la prestación de otros servicios menores relacionados con el arrendamiento de locales, tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, para el desarrollo de sus operaciones, la Compañía cuenta con un mercado tradicional - moderno "Minka" ubicada en la provincia Constitucional del Callao.
- (c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo, asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	1,505,834	1,051,760
Retiro por transferencia de acciones por reorganización societaria (a) y Nota 1.3 (b)	-	(1,013,359)
Adición de acciones por reorganización societaria (e), Nota 1.3.	381,334	1,013,359
Aportes de inversión (f)	27,351	315,486
Desvalorización de inversión, Nota 22	(5,712)	-
Liquidación de empresas	(52)	-
Aporte otorgado en propiedad de inversión a subsidiaria (g)	-	133,933
Compra de acciones de asociada a subsidiarias (h)	-	3,857
Aporte no dinerario	-	798
<b>Saldo final</b>	<u>1,908,755</u>	<u>1,505,834</u>

- (e) Durante el 2019, Inversiones Centenario S.A.A., producto de la reorganización societaria, incrementó su inversión en las siguientes subsidiarias: Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., por S/63,416 miles, S/103,707 miles y S/1,826 miles y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/161,866 y S/50,519 miles. Durante el 2018, incrementó su inversión en las siguientes subsidiarias: Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. por S/727,952 miles, S/268,601 miles y S/16,806 miles, respectivamente. Asimismo, la Compañía recibió una devolución de aportes de Paz Centenario S.A. por S/3,500 miles, ver Nota 1.3.
- (f) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realizó aportes de inversión en Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/27,351 miles. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó aportes de inversión en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Hoteles S.A.C. por S/299,033 miles, S/16,106 miles y S/3,847 miles, respectivamente y una devolución de aporte a Paz Centenario S.A. por S/3,500 mil.
- (g) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. en el periodo 2018 realizó aportes de acuerdo a lo siguiente: (i) transferencia de inmuebles a Inversiones San Silvestre S.A. por S/111,745 miles; y (ii) la compra del 50 por ciento de las acciones restantes de Inversiones San Silvestre S.A. por S/22,188 miles.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (h) Durante el 2018 la Compañía realizó la compra del 50 por ciento de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. por S/3,857 miles, el valor pagado fue similar a su valor en libros, en tal sentido Administradora Camino Real S.A.C. pasó de ser inversión en asociada a inversión en subsidiaria.
- (i) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha recibido dividendos por S/125,734 miles de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C., Cosmosant Anstalt, Enotria S.A. (Al 31 de diciembre de 2018 recibió dividendos de su asociada Enotria S.A. por S/5,373 miles).

Estos importes se muestran dentro del rubro "Ingresos por dividendos" del estado separado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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 separados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2019						Total S/(000)
	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)	
<b>Costo -</b>							
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	827	28,635	8,679	4,865	428	2,654	46,088
Adiciones (a)	-	3,118	180	-	-	121	3,419
Ventas y/o retiros, Nota 22	-	(183)	(55)	-	-	-	(238)
Transferencia a activos mantenidos para la venta (c)	-	(20,699)	-	-	-	-	(20,699)
Ajuste (d)	-	(231)	161	(150)	145	-	(75)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	827	10,640	8,965	4,715	573	2,775	28,495
Adiciones (a)	-	3,915	25	463	-	1	4,404
Transferencias de propiedades de inversión, Nota 11(d)	-	3,370	-	-	-	-	3,370
Ventas y/o retiros, Nota 22	(827)	(87)	-	-	-	-	(914)
Transferencia a activos mantenidos para la venta (c)	-	(6,635)	-	-	-	-	(6,635)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	-	11,203	8,990	5,178	573	2,776	28,720
<b>Depreciación acumulada -</b>							
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	-	(7,280)	(7,370)	(1,415)	(383)	(2,192)	(18,640)
Adiciones (b)	-	(2,900)	(502)	(397)	(32)	(237)	(4,068)
Ventas y/o retiros, Nota 22	-	-	45	-	-	-	45
Transferencia a activos mantenidos para la venta (c)	-	6,299	-	-	-	-	6,299
Ajuste (d)	-	31	104	(20)	(44)	(43)	28
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	-	(3,850)	(7,723)	(1,832)	(459)	(2,472)	(16,336)
Adiciones (b)	-	(3,427)	(11)	(233)	(35)	(38)	(3,744)
Ventas y/o retiros, Nota 22	-	(45)	-	-	-	-	(45)
Transferencia a activos mantenidos para la venta (c)	-	1,085	-	-	-	-	1,085
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	-	(6,237)	(7,734)	(2,065)	(494)	(2,510)	(19,040)
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019</b>	-	4,966	1,256	3,113	79	266	9,680
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018</b>	827	6,790	1,242	2,883	114	303	12,159

- (a) Las adiciones de los años 2019 y 2018 corresponden principalmente a las remodelaciones del piso 1, 5 y 6 del edificio Real Cuatro y desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones, respectivamente.
- (b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración aproximadamente S/3,744 miles al 31 de diciembre de 2019 (S/4,068 miles al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 21.
- (c) Durante el año 2018, como consecuencia de la reorganización societaria, la Gerencia de la Compañía estimó el valor de los activos de los inmuebles transferidos neto de su depreciación al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a lo indicado en la Nota 1.4; en aplicación a la NIIF 5 "Activos disponibles para la venta" para efectos comparativos y procedió a reclasificarlo al rubro "Activos mantenidos para la venta" por un valor neto de S/14,400 miles, el valor en libros de los inmuebles transferidos en el año 2019 a la subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. mediante el proceso de reorganización societaria ascendió a un valor de S/19,950 miles.
- (d) Durante el año 2018, la Gerencia de la Compañía decidió realizar ciertos ajustes en algunos rubros de "propiedad y equipo" por S/47 miles neto de su depreciación, ya que no calificaban como activo fijo.
- (e) La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren de manera suficiente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (f) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia de la Compañía ha evaluado el estado de uso de sus 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 recuperable con las utilidades futuras que genere la Compañía

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Banco de tierras (a)	112,415	111,779
Urbanizaciones (b)	110,660	149,141
	<u>223,075</u>	<u>260,920</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el siguiente rubro comprende terrenos que corresponden al banco de tierras de la Compañía, uno de ellos será destinado para la venta y los otros para la construcción de nuevos edificios de oficinas, el cual la Gerencia de la Compañía evaluará que subsidiaria administrará las futuras oficinas que se construirán.

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

Durante el año 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/95 miles (S/21,984 miles por venta de lotes en el año 2018), el cual se presenta en el estado separado de resultados. Asimismo, se ha reconocido un costo asociado por la venta de macrolotes por S/13 miles (S/17,212 miles por costo de venta de lotes en el año 2018).

(c) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido como operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria los ingresos por arrendamiento de oficinas, locales, centros comerciales y estacionamientos por S/38,204 miles (S/55,968 miles al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 25.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	260,920	1,186,566
Costos incurridos por obras en curso (e)	12,472	56,726
Cambios en el valor razonable (g), (*)	5,210	40,885
Transferencia a inventarios	(56,117)	(105,310)
Transferencia a propiedades y equipo, Nota 10	(3,370)	-
Transferencia por reorganización	3,973	-
Costo de venta de macrolotes	(13)	(13,105)
Transferencias a activos mantenidos para la venta (i) y Nota 17	-	(825,545)
Compra de inmuebles (f)	-	34,488
Transferencia por aporte a subsidiaria, ver Nota 9 (g)	-	(111,745)
Costo de venta de centro comercial	-	(2,040)
Saldo final	<u>223,075</u>	<u>260,920</u>

(\*) Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de la línea de negocio de arrendamiento se presenta como "operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria" el cual ascendió a S/36,074 miles, ver Nota 33.

(e) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y oficinas por S/6,298 miles y S/ 6,174 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones, estacionamientos del Centro Comercial Camino Real y construcción del edificio de oficinas Torre Real 2 ubicado en San Isidro por S/45,563 miles, S/422 miles S/10,741 miles, respectivamente.

(f) Al 31 de diciembre de 2018, las adquisiciones correspondan a terrenos e inmuebles en San Isidro por S/34,488 miles, los cuales han sido financiados con recursos propios y con financiamiento bancario.

(g) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, 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 y posterior desarrollo, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasa comercial y 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 separados (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 la Compañía; 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 separados.

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Nota 25 -</b>		
Banco de tierras (*)	524	-
Lotes y macrolotes	4,686	4,811
	<u>5,210</u>	<u>4,811</u>

(\*) El valor razonable reconocido por el segmento de oficinas corresponde a los terrenos que corresponden al banco de tierras de la Compañía, uno de ellos será destinado para la venta y los otros para la construcción de nuevos edificios de oficinas.

A continuación, se detalla el valor razonable de la operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria:

	2018 S/(000)
<b>Nota 25 y 33 -</b>	
Oficinas	34,276
Locales Comerciales	1,798
	<u>36,074</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los arrendamientos financieros se encuentran garantizados con el edificio Real 8, ver Nota 13 (c).

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

	2018
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$17-US\$26
Inflación de largo plazo	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	4%-6%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.5%
Tasa de descuento	7.88%

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Cabe indicar que durante el 2019, la Compañía transfirió el segmento de arrendamientos a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., es por ello que los flujos de valor razonable fueron registrados en dicha Compañía.

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	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)</b>			
Incremento	+5%	8,201	16,997
Disminución	-5%	(8,201)	(16,997)
<b>Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)</b>			
Incremento	+5%	-	20,272
Disminución	-5%	-	(20,272)
<b>Tasa de descuento (base)</b>			
Incremento	+0.5%	-	3,048
Disminución	-0.5%	-	(3,048)

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.

- (i) De acuerdo a lo descrito en la Nota 1.4, durante el 2018, la Compañía estimó el valor en libras de las propiedades de inversión incluidos como aporte de la reorganización societaria y los reclasificó al rubro "Activo mantenido para la venta" por un valor neto de S/608,806 miles, dichos activos están conformados por doce oficinas ubicadas en el distrito de San Isidro. Estos inmuebles fueron cedidos a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. mediante el proceso de reorganización societaria. Asimismo, reclasificó un importe de S/216,739 miles de "Propiedades de inversión" al rubro "Activos mantenidos para la venta" que corresponde a la urbanización la Alborada, el cual fue cedido a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. mediante el proceso de reorganización societaria simple.
- (j) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 12. Activos mantenidos para la venta

(a) A continuación se detalla la composición del rubro:

	2018 S/(000)
<b>Activo</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo, Nota 1.5	6,254
Cuentas por cobrar comerciales, neto Nota 1.5	1,967
Otras cuentas por cobrar, Nota 1.5	4
Propiedades de inversión (c)	825,545
Propiedad y equipo, neto, Nota 10(c)	14,400
Inventarios, neto (d)	31,453
<b>Total activo</b>	<u>879,623</u>
<b>Menos -</b>	
<b>Pasivo</b>	
Otros pasivos financieros (e)	(434,931)
Cuentas por pagar comerciales, Nota 1.5	(13)
Otras cuentas por pagar, Nota 1.5	(734)
Ingresos diferidos, Nota 1.5	(374)
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido (f) y Nota 18	(120,821)
<b>Total pasivo</b>	<u>(556,873)</u>
<b>Activo neto</b>	<u>322,750</u>

(b) Tal como se explica en la Nota 1.4, este rubro incluye los activos netos transferidos por la reorganización societaria, que para efectos de presentación y comparación han sido reclasificados al 31 de diciembre de 2018; como si la reorganización societaria se hubiera efectuado en dicho año.

(c) A continuación mostramos la composición de las propiedades de inversión transferidas por la reorganización societaria:

	2018 S/(000)
Oficinas (c.1), Nota 11(i)	608,806
Urbanizaciones (c.2) y Nota 11(1)	216,739
	<u>825,545</u>

(c.1) Corresponden a los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para la Compañía a través de arrendamientos, el cual estaba conformado por doce edificios de oficina todos ubicados en el distrito de San Isidro. Dichos inmuebles fueron transferidos a la subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como aporte no dinerario.

(c.2) Corresponden a la urbanización Alborada ubicada en el distrito de Trujillo, transferidas mediante la reorganización societaria a la subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Dicho saldo comprende:

	<b>2018</b> S/(000)
Urbanizaciones (d.1)	<u>31,453</u>

(d.1) Corresponden a la Urbanización la Planicie 4, transferida mediante la reorganización societaria a la subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(e) Las obligaciones financieras se encuentran compuestas por:

	<b>2018</b> S/(000)
Préstamos bancarios	227,591
Arrendamiento financiero	36,621
Bonos	<u>170,719</u>
	<u>434,931</u>

Dichas obligaciones financieras fueron transferidos mediante la reorganización societaria a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(f) A continuación mostramos la composición del pasivo por impuesto a las ganancias transferido:

	<b>2018</b> S/(000)
<b>Pasivo diferido por -</b>	
Mayor valor de propiedad de inversión , Nota 18	97,547
Depreciación acelerada , Nota 18	<u>23,274</u>
	<u>120,821</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 13. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	280,847	740,717	23,906	22,209	256,941	718,508
Pagarés (b)	43,000	133,669	43,000	133,669	-	-
	<u>323,847</u>	<u>874,386</u>	<u>66,906</u>	<u>155,878</u>	<u>256,941</u>	<u>718,508</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$ 23,000 miles a una tasa (libor a 90 días más 2.5%) y por S/ 33,368 miles a 7.45%. Este préstamo sindicado es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Itau, que fue destinado para reestructuración de deuda.

Asimismo, la Compañía mantiene diversos contratos bilaterales por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés entre 4.63% y 9.00% en moneda nacional. Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos para urbanizaciones y capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía dos préstamos financieros a tasas variables: 1) préstamo sindicado por US\$ 200,000 miles y 2) saldo del préstamo para la compra del terreno Almonte por US\$ 48,111 miles, que generaban interés a tasa libor de 90 días más 3% y más 1.92% respectivamente.

El préstamo sindicado mencionado en el párrafo anterior fue suscrito el 19 de setiembre de 2018 y liderado por el Banco ITAU en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. por un importe que ascendió a US\$200,000 miles. Este préstamo fue destinado para el re-perfilamiento del saldo de la deuda del sindicado por US\$100,500 miles y de otros préstamos financieros que estaban por vencer. Luego, la Compañía con fecha 17 de junio de 2019 realizó la cancelación de dicho préstamo sindicado por US\$ 200,000 miles, reconociendo un gasto financiero por concepto de comisión de estructuración por S/6,229 miles.

Asimismo, al cierre del 2018 la Compañía mantenía diversos contratos bilaterales por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengaban tasas de interés entre 4.35% y 9.00% en moneda nacional y por debajo de 4.5% en moneda extranjera. De los cuales, S/ 47,974 miles corresponden a préstamos relacionados al negocio de oficinas y la diferencia relacionados a la compra de terrenos y capital de trabajo.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

El contrato del nuevo préstamo sindicado estipula cuatro covenants; los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que en opinión de la Gerencia se vienen cumpliendo.

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.5 veces a diciembre 2019.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2019. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

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

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

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

### (b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene dos pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A., y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/43,000 miles. Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual de 4.64% en promedio vencerán hasta enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía cuatro pagarés firmados para capital de trabajo. Estos pagarés firmados con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander S.A., y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/128,600 miles y US\$1.500 miles. Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual entre 4.35% y 4.90% en moneda nacional y entre 2.90% y 3.37% en moneda extranjera y vencieron en febrero de 2019.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía en un arrendamiento financiero suscrito con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Torre Real 8 del Centro Empresarial en San Isidro. Este arrendamiento genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.05%, y está garantizado con los bienes adquiridos, ver Nota 11(f). El 1 de agosto de 2019, la Compañía realizó la transferencia de dicho arrendamiento financiero a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. mediante la reorganización societaria, ver Nota 12.

El valor presente del arrendamiento financiero es el siguiente:

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

(d) En sesión de Directorio de la Compañía del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, la Compañía realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97% y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se realizó la segunda emisión del programa de bonos de titulización por S/71,500 miles o su equivalente en dólares; en tal sentido, la Compañía emitió bonos conjuntamente con el Banco Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28% y los activos que forman parte del Patrimonio Fideicometido fueron los edificios Torre Real 6 y 10 del centro empresarial Real. El 2 de diciembre de 2019, la Compañía realizó la transferencia del programa de bonos mencionado incluidas sus emisiones a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. mediante la reorganización societaria, ver Nota 1.5 por S/170,568 miles.

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Préstamos bancarios	280,847	740,717	227,752	530,892
Pagarés	<u>43,000</u>	<u>133,669</u>	<u>42,973</u>	<u>132,775</u>
	<u>323,847</u>	<u>874,386</u>	<u>270,725</u>	<u>663,667</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, 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 4.37% en moneda nacional y 4.04% en moneda extranjera (5.53% en moneda nacional y 4.988% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (f) Al 31 de diciembre 2019, los otros pasivos financieros devengaron intereses por las operaciones de venta de lotes residenciales y desarrollo urbano por S/32,596 miles (S/37,485 miles al 31 de diciembre de 2018) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 23(b) y generaron intereses por S/22,503 miles al 31 de diciembre de 2019 (S/35,294 miles al 31 de diciembre de 2018) por la operación de arrendamientos de oficinas y locales comerciales, ver Nota 33. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/2,297 miles (S/5,095 miles al 31 de diciembre de 2018) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 15.
- (g) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tiene aproximadamente US\$ 66 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$48.5 millones al 31 de diciembre de 2018).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia de la Compañía considera cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos.

### 14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/87,655 miles (S/91,604 miles al 31 de diciembre de 2018) y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/87,645 miles (S/70,447 al 31 de diciembre de 2018) y obligaciones con relacionadas por S/10 miles (S/21,157 miles al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 7(b). Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 15. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Pasivo por impuesto a las ganancias	8,675	-
Depósitos en garantía (a)	4,311	5,309
Participaciones por pagar	2,991	1,091
Intereses por pagar, Nota 13(f)	2,297	5,095
Anticipos de clientes (b)	1,801	489
Vacaciones por pagar (c)	863	865
Remuneraciones por pagar (c)	499	747
Tributos por pagar	178	257
Compensación de tiempo de servicios por pagar (c)	162	148
Otras cuentas por pagar	707	660
	<u>22,484</u>	<u>14,661</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, mantenidos por la Compañía.
- (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 la Compañía durante el periodo de la 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.
- (c) Corresponde a las obligaciones laborales y beneficios sociales que se tiene como consecuencia del personal transferido de Centenario Corporativo S.A.C. a Inversiones Centenario S.A.A.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 16. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15, (a) y (b)	24,924	50,411
Otros	<u>22</u>	<u>321</u>
	<u>24,946</u>	<u>50,732</u>

(a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se incluyen como pasivos por aquellas ventas que tienen dificultad de cobro.

(b) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos por lotes residenciales:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	50,411	81,588
Adiciones	24,860	30,181
Recuperos	<u>(50,347)</u>	<u>(61,358)</u>
<b>Saldo final</b>	<u>24,924</u>	<u>50,411</u>

### 17. Activos por derecho de uso, neto y pasivo por arrendamiento de derecho de uso

(a) A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro de arrendamiento de inmuebles por derecho de uso.

	2019 S/(000)
<b>Costo -</b>	
<b>Saldos al 1 de enero 2019</b>	-
Adiciones	<u>9,241</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre 2019</b>	<u>9,241</u>
<b>Depreciación -</b>	
<b>Saldos al 1 de enero 2019</b>	-
Adiciones (b)	<u>(1,345)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre 2019</b>	<u>(1,345)</u>
<b>Valor neto al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>7,896</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre 2019, la depreciación por derecho de uso, ha sido distribuida de la siguiente manera:

	2019 S/(000)
Gastos de administración, Nota 21 (a)	<u>1,345</u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2019 las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	2019 S/(000)
Pasivo por arrendamiento - terceros	901
Pasivo por arrendamiento - afiliada	<u>7,065</u>
<b>Total</b>	<u>7,966</u>
<b>Clasificación por vencimiento:</b>	
Porción corriente	1,985
Porción no corriente	<u>5,981</u>
	<u>7,966</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles, necesarios para la operación de la Compañía. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 14 meses y 3 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 3.34% y 4.40% en moneda nacional y 0.34% en moneda extranjera.

- (d) El movimiento del pasivo por arrendamiento es como sigue:

	2019 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	-
Adiciones	9,241
Gastos por intereses financieros, Nota 23 (b)	201
Pagos de arrendamiento	(1,504)
Diferencia en cambio, neto	<u>28</u>
<b>Saldo final</b>	<u>7,966</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 18. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Impuestos diferidos activos</b>		
Recuperable después de 12 meses	7,534	11,028
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>		
Recuperable después de 12 meses	<u>(153,413)</u>	<u>(151,629)</u>
<b>Total impuesto diferido pasivo, neto</b>	<u>(145,879)</u>	<u>(140,601)</u>

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Al 1 de enero</b>	(140,601)	(256,984)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	71	-
Cargo al estado de resultados, Nota 23(d)	(13,021)	(8,121)
Transferencia a activos mantenidos para la venta, Nota 12	7,672	120,821
Abono a resultados acumulados por NIIF 9	-	3,540
Abono a otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>143</u>
<b>Al 31 de diciembre</b>	<u>(145,879)</u>	<u>(140,601)</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Otros S/(000)	NIIF 15 S/(000)	NIIF 9 S/(000)	NIIF 16 S/(000)	Total S/(000)	
<b>Activo diferido</b>						
Al 1 de enero de 2018	1,257	9,369	-	-	10,626	
Cargo (abono) a resultados	(845)	(3,806)	1,513	-	(3,138)	
Abono a resultados acumulados	-	-	3,540	-	3,540	
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>412</b>	<b>5,563</b>	<b>5,053</b>	<b>-</b>	<b>11,028</b>	
Cargo (abono) a resultados	2,257	(3,418)	(2,354)	21	(3,494)	
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2,669</b>	<b>2,145</b>	<b>2,699</b>	<b>21</b>	<b>7,534</b>	
			<b>Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/(000)</b>	<b>Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)</b>	<b>Transferencia por reorganización societaria, Nota 12 S/(000)</b>	<b>Total S/(000)</b>
<b>Pasivo diferido</b>						
Al 1 de enero de 2018	(24,647)	(85,337)	(1,416)	(156,210)	-	(267,610)
Cargos a resultados	(2,370)	(9,303)	1,059	5,631	-	(4,983)
Cargo a resultados integrales	-	-	143	-	-	143
Abono a estado separado de situación financiera, Nota 12	23,274	-	-	97,547	-	120,821
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(3,743)</b>	<b>(94,640)</b>	<b>(214)</b>	<b>(53,032)</b>	<b>-</b>	<b>(151,629)</b>
Cargos a resultados	407	(14,881)	-	5,018	-	(9,456)
Cargo a resultados integrales	-	-	-	-	7,672	7,672
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>(3,336)</b>	<b>(109,521)</b>	<b>(214)</b>	<b>(48,014)</b>	<b>7,672</b>	<b>(153,413)</b>



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 19. Patrimonio

#### (a) Capital emitido y capital adicional -

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

En el primer trimestre de 2018, se emitieron 3,918,099 acciones a través de la Bolsa de Valores de Lima, con un valor de colocación de S/4 por cada acción, lo cual originó un incremento en patrimonio de S/15,675 miles, el cual fue registrado con abono a los rubros "Capital emitido" y "Capital adicional" por S/3,919 miles y S/11,756 miles, respectivamente del estado separado de cambios en el patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	2019	
	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,205	9.53
De 1.01 al 5.00	17	46.95
De 5.01 al 10.0	2	13.98
Mayor al 10.01	2	29.54
	<u>2,226</u>	<u>100.00</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/3.40 (S/3.85 por acción al 31 de diciembre de 2018) y una frecuencia de negociación de 19.48% (20% al 31 de diciembre de 2018).

#### (b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. En Sesión de Directorio del 5 de abril de 2019, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/1,941 miles (en Sesión de Directorio del 2 de marzo de 2018, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/11,076 miles).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(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 la Compañía.

En Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/25,976 miles, cancelados en 2019.

En Junta General de Accionistas del 6 de agosto de 2018, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/25,973 miles, cancelados en 2018.

(d) Resultados no realizados-

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

### 20. Otros ingresos operativos

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 7(a)	26,133	11,123
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	7,288	6,185
Ingreso por penalidades de contratos de oficinas	-	1,377
Arrendamiento eventual de estacionamientos	-	105
Ingreso por alquiler de auditorio y antenas	-	122
Otros ingresos diversos	6	88
	<u>33,427</u>	<u>19,000</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 21. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costos de servicios de administración S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
<b>2019</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	10,721	12,008	13,927	36,656
Cargas de personal (c) y (*)	10,942	7,786	43	18,771
Tributos	15	5,713	-	5,728
Depreciación, Nota 10(b)	2,604	1,140	-	3,744
Depreciación de derecho de uso, Nota 17(b)	-	1,345	-	1,345
Amortización	-	1,083	-	1,083
Cargas diversas de gestión	678	426	99	1,203
	<u>24,960</u>	<u>29,501</u>	<u>14,069</u>	<u>68,530</u>
<b>2018</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	1,927	35,073	24,992	61,992
Cargas de personal (c) y (*)	3,128	7,379	997	11,504
Tributos	-	5,617	22	5,639
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	-	5,130	5,130
Depreciación, Nota 10(b)	-	4,068	-	4,068
Cargas diversas de gestión	185	770	27	982
Amortización	-	342	-	342
	<u>5,240</u>	<u>53,249</u>	<u>31,168</u>	<u>89,657</u>

(\*) Al 31 de diciembre de 2019, la disminución del gasto de personal en el rubro "Gasto de ventas" respecto al año 2018, se explica a que para el año 2019, la Compañía realizó una reasignación del gasto personal dedicado a labores operativas relacionadas a la línea residenciales el cual se presenta ahora rubro "Costos de servicios administrativos".

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.1) y		
7(a)	5,333	18,342
Servicios de publicidad (b.2)	12,980	17,061
Reparación y mantenimiento (b.4)	5,936	4,407
Honorarios profesionales (b.3)	4,151	9,031
Seguridad y vigilancia	3,221	4,178
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	1,292	4,018
Electricidad y agua	1,134	1,158
Alquileres menores a un año	1,067	2,073
Gastos de comunicación	893	774
Comisiones ventas y/o alquiler	140	502
Gastos Notariales	262	351
Gastos de representación	25	24
Otros servicios brindados por terceros	222	73
	<u>36,656</u>	<u>61,992</u>

- (b.1) Corresponde a los servicios de asesoramiento y gestión de activos recibidos de sus subsidiarias del Grupo. Durante el 2019 y 2018 la Compañía realiza dichos servicios, lo cual originó un incremento en el rubro de ingresos por servicios (Nota 20) y una disminución en los gastos de servicios de asesoramiento de partes relacionadas.
- (b.2) Corresponde principalmente a los desembolsos por la publicidad de los proyectos urbanísticos que se han entregado durante el 2019 y 2018 como Altos del Valle 3, Valle Real 2 y Valle Real 3, los cuales han sido refacturados por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
- (b.3) Corresponden a gastos de limpieza de condominios y mantenimiento de inmuebles, los cuales han sido refacturados en el 2019 y 2018 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
- (b.4) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias, en los cuales ha incurrido la Compañía para el asesoramiento de las nuevas operaciones realizadas durante el 2019.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Sueldo y salarios	11,836	7,180
Participación de trabajadores	2,326	497
Remuneración al Directorio, Nota 7	1,550	1,003
Capacitaciones y otros	882	425
Beneficios sociales	888	1,487
Aportes sociales	1,289	912
	<u>18,771</u>	<u>11,504</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con una planilla de 97 empleados (al 31 de diciembre de 2018, la Compañía contaba con 89 empleados)

### 22. Otros gastos (ingresos) neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Otros ingresos</b>		
Recuperación de pérdida esperada, Nota 4(d)	8,072	72
Recuperación de terceros	41	70
Enajenación de propiedades y equipo	-	21
Otros ingresos	<u>1,207</u>	<u>161</u>
	<u>9,320</u>	<u>324</u>
<b>Otros gastos</b>		
Desvalorización de inversión en subsidiarias, Nota 9(d)	5,712	-
Costo de enajenación de propiedades y equipo, Nota 10	869	193
Sanciones administrativas y fiscales	798	-
Castigo de otras cuentas por cobrar, Nota 5(f)	204	3,734
Gastos de proyectos	195	2,336
Reembolso de gastos de afiliadas	62	1,456
Pérdida por venta de acciones, Nota 8(b)	-	53
Otros gastos diversos	<u>78</u>	<u>-</u>
	<u>7,918</u>	<u>7,772</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 23. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 7(a)	5,987	7,095
Interés por depósitos a plazo, Nota 3(d)	54	540
Ingresos financieros de derivados liquidados	-	1,425
Otros ingresos financieros	1,939	1,950
	<u>7,980</u>	<u>11,010</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13(f)	32,596	37,485
Intereses por derecho en uso, Nota 17 (a)	201	-
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	6,229	9,757
Gastos financieros por préstamos a partes relacionadas, Nota 7(a)	7,741	4,238
Valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 5 (d)	124	-
Gastos financieros de derivados liquidados	-	98
Otros gastos financieros	793	3,096
	<u>47,684</u>	<u>54,674</u>

### 24. 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 separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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

(b) Ley del Impuesto a la Renta en Perú-

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos, fueron los siguientes:

- 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
- 2017 y 2018: 5 por ciento.

(c) En julio 2018 se publicó la Ley N° 30823 en la que el congreso delegó en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en diversos temas, entre ellos, en materia tributaria y financiera. En ese sentido, las principales normas tributarias emitidas son las siguientes:

- (i) Decreto Legislativo N°1369: Se modificó, a partir del 1 de enero de 2019, el tratamiento aplicable a las regalías y retribuciones por servicios prestados por no domiciliados, eliminando la obligación de abonar el monto equivalente a la retención con motivo del registro contable del costo o gasto, debiendo ahora retenerse el impuesto a las ganancias con motivo del pago o acreditación de la retribución. Para que dicho costo o gasto sea deducible para la empresa local, deberá haberse pagado o acreditado la retribución hasta la fecha de presentación de la declaración jurada anual del impuesto a las ganancias.
- (ii) Decreto Legislativo N°1372: Se establecieron las normas que regulan la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar la identificación de sus beneficiarios finales. Estas normas son aplicables a las personas jurídicas domiciliadas en el país, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Impuesto a las ganancias, y a los entes jurídicos constituidos en el país. La obligación alcanza a las personas jurídicas no domiciliadas y a los entes jurídicos constituidos en el extranjero en tanto: a) cuenten con una sucursal, agencia u otro establecimiento permanente en el país; b) la persona natural o jurídica que gestione el patrimonio autónomo o los fondos de inversión del exterior, o la persona natural o jurídica que tiene calidad de protector o administrador, esté domiciliado en el país y c) cualquiera de las partes de un consorcio esté domiciliada en el país. Esta obligación será cumplida mediante la presentación a la Autoridad Tributaria de una Declaración Jurada informativa, que deberá contener la información del beneficiario final y ser presentada, de acuerdo con las normas reglamentarias y en los plazos que se establezcan mediante Resolución de Superintendencia de la SUNAT.

En enero de 2019 se publicó el Decreto Supremo N°003-2019-EF que contiene, entre otros, el formato en el que cada empresa debe consignar los datos de las personas que califiquen como beneficiario final.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

En septiembre de 2019 se publicó la Resolución de Superintendencia N°185-2019/SUNAT a través de la cual se establece la forma, plazo y condiciones para la presentación de la declaración del beneficiario final. Así, se establece que aquellas empresas que tengan calidad de Principales Contribuyentes al 30 de noviembre de 2019 deberán presentar la declaración del beneficiario final en el mes de diciembre de 2019. Aún se encuentra pendiente que se establezca la fecha en la que las demás personas jurídicas deban presentar dicha declaración.

(iii) Decreto Legislativo N°1424: Se incluyeron modificaciones a la Ley del Impuesto a las ganancias, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019, para perfeccionar el tratamiento fiscal aplicable a:

- *Las rentas obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.* Entre los cambios más relevantes, se encuentra la inclusión de un nuevo supuesto de enajenación indirecta, que se configura cuando el importe total de las acciones de la persona jurídica domiciliada cuya enajenación indirecta se realice sea igual o mayor a 40,000 UIT, ver literal anterior.
- *Los establecimientos permanentes de empresas unipersonales, sociedades y entidades de cualquier naturaleza constituidas en el exterior.* A tal efecto, se han incluido nuevos supuestos de establecimiento permanente, entre ellos, cuando se produzca la prestación de servicios en el país, respecto de un mismo proyecto, servicio o para uno relacionado, por un período que en total exceda de 183 días calendario dentro de un período cualquiera de doce meses.
- *El régimen de créditos contra el Impuesto a la Renta por impuestos pagados en el exterior,* con la finalidad de incorporar el crédito indirecto (impuesto corporativo pagado por subsidiarias del exterior) como crédito aplicable contra el Impuesto a la Renta de personas jurídicas domiciliadas, a fin de evitar la doble imposición económica.

En diciembre de 2019 se publicó el Decreto Supremo N°369-2019-EF mediante el cual se introduce en el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta los puntos que se deben tener en consideración para tener derecho a la deducción del crédito indirecto.

- *La deducción de gastos por intereses para la determinación del Impuesto a la Renta empresarial.* En los años 2019 y 2020, el límite de endeudamiento fijado en tres veces el patrimonio neto al 31 de diciembre del año anterior será aplicable, tanto a préstamos con partes vinculadas, como a préstamos con terceros contraídos a partir del 14 de setiembre de 2018. A partir del 2021 el límite para la deducción de gastos financieros será equivalente al 30 por ciento del EBITDA de la entidad.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (iv) Se han establecido normas para el devengo de ingresos y gastos para fines tributarios a partir del 1 de enero de 2019 (Decreto Legislativo N° 1425). Hasta el año 2018 no se contaba con una definición normativa de este concepto, por lo que en muchos casos se recurría a las normas contables para su interpretación. En términos generales, con el nuevo criterio, para fines de la determinación del Impuesto a la Renta ahora se considerará si se han producido los hechos sustanciales para la generación del ingreso o gasto acordados por las partes, que no estén sujetos a una condición suspensiva, en cuyo caso el reconocimiento se dará cuando ésta se cumpla; no se tendrá en cuenta la oportunidad de cobro o pago establecida; y, si la determinación de la contraprestación depende de un hecho o evento futuro, se diferirá el total o la parte del ingreso o gasto que corresponda hasta que ese hecho o evento ocurra."
  
- (d) Decreto de Urgencia N°10-2019, el cual modifica la Ley que promueve la Investigación Científica, Desarrollo Tecnológico e Innovación Tecnológica y se encuentra vigente a partir del 1 de enero de 2020. Mediante este decreto se ha ampliado la vigencia de este beneficio hasta el año 2022. De igual manera, se ha reducido el límite de la deducción adicional que permitía la Ley, antes podía deducirse hasta un límite de 1,335 UIT con este cambio el límite será de 550 UIT.
  
- (e) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2015, 2017, 2018 y 2019 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al año 2016 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2019, por el cual la Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/3,003 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada del año 2016 y compensó dichos reparos tributarios con crédito por saldo a favor que la Compañía mantenía.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia considera que no surgirán pasivos significativos como resultado de estas fiscalizaciones tributarias para los estados financieros separados.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Impuesto a las ganancias:</b>		
Corriente	(21,372)	(796)
Diferido, Nota 18	<u>(13,637)</u>	<u>(1,067)</u>
<b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>	<u>(35,009)</u>	<u>(1,863)</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 de la Compañía, como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>220,881</u>	<u>4,414</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(60,878)	(1,302)
Agregados permanentes	(3,134)	(745)
Dividendos percibidos	<u>29,003</u>	<u>184</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(35,009)</u>	<u>(1,863)</u>

- (g) 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 de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

- (h) 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (i) Durante el 2018 se modificó el Código Tributario en la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422) - Como consecuencia de la mencionada norma, la Compañía realizó la evaluación de la norma anti elusiva y presentó su evaluación al Directorio el 8 de marzo del 2019; por el cual se concluyó que no surgirían contingencias para la Compañía.

### 25. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades.

La Compañía considera que dado que ha transferido el negocio de arrendamiento a una subsidiaria del Grupo y vendió un centro comercial, considera que una presentación conjunta de los arrendamientos de oficinas y centros comerciales es la presentación más adecuada de sus segmentos; por lo que sus segmentos principales diferenciables son los siguientes:

- Venta de lotes y macrolotes.
- Servicios de back office.

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 separados (continuación)

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

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios de back office S/(000)	Sub total S/(000)	Operación transferida por reorganización societaria S/(000)	Total S/(000)
<b>Año 2019</b>					
Ingresos por venta de lotes y por servicios	298,136	26,132	324,268	38,204	362,472
Costo de venta y de servicios	(140,760)	(24,960)	(165,720)	(2,151)	(167,871)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,686	524	5,210	-	5,210
<b>Utilidad bruta</b>	<b>162,062</b>	<b>1,696</b>	<b>163,758</b>	<b>36,053</b>	<b>199,811</b>
Gastos de venta	(14,128)	59	(14,069)	(2,510)	(16,579)
Gastos de administración	(26,739)	(2,762)	(29,501)	(11,541)	(41,042)
Otros ingresos y gastos, neto	6,985	(5,583)	1,402	(297)	1,105
<b>Utilidad operativa</b>	<b>128,180</b>	<b>(6,590)</b>	<b>121,590</b>	<b>21,705</b>	<b>143,295</b>
Ingresos y gastos financieros	(37,289)	(2,415)	(39,704)	(33,249)	(72,953)
Ingresos por dividendos	-	125,734	125,734	-	125,734
Diferencia en cambio, neta	12,192	1,069	13,261	1,560	14,821
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>103,083</b>	<b>117,798</b>	<b>220,881</b>	<b>(9,984)</b>	<b>210,897</b>
Activo corriente	338,862	29,702	368,564	-	368,564
Activo no corriente	2,447,986	214,574	2,662,560	-	2,662,560
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,786,848</b>	<b>244,276</b>	<b>3,031,124</b>	<b>-</b>	<b>3,031,124</b>
Pasivo corriente	187,538	16,439	203,977	-	203,977
Pasivo no corriente	806,619	70,703	877,322	-	877,322
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>994,157</b>	<b>87,142</b>	<b>1,081,299</b>	<b>-</b>	<b>1,081,322</b>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios de back office S/(000)	Sub total S/(000)	Operación transferida por reorganización societaria S/(000)	Total S/(000)
<b>Año 2018</b>					
Ingresos por venta de lotes y por servicios	306,520	19,000	325,520	55,968	381,488
Costo de venta y de servicios	(158,516)	(10,015)	(168,531)	(4,807)	(173,338)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,811	-	4,811	36,074	40,885
<b>Utilidad bruta</b>	<b>152,815</b>	<b>8,985</b>	<b>161,800</b>	<b>87,235</b>	<b>249,035</b>
Gastos de venta	(30,144)	(1,024)	(31,168)	(3,074)	(34,242)
Gastos de administración	(51,298)	(1,951)	(53,249)	(17,598)	(70,847)
Otros ingresos y gastos, neto	(914)	(6,534)	(7,448)	707	(6,741)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>70,459</b>	<b>(524)</b>	<b>69,935</b>	<b>67,270</b>	<b>137,205</b>
Ingresos y gastos financieros	(38,417)	(5,247)	(43,664)	(33,244)	(76,908)
Ingresos por dividendos	-	5,373	5,373	-	5,373
Diferencia en cambio, neta	(25,776)	(1,454)	(27,230)	(4,850)	(32,080)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>6,266</b>	<b>(1,852)</b>	<b>4,414</b>	<b>29,176</b>	<b>33,590</b>
Activo corriente	440,154	27,283	467,437	322,750	790,187
Activo no corriente	2,265,818	140,449	2,406,267	-	2,406,267
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,705,972</b>	<b>167,732</b>	<b>2,873,704</b>	<b>322,750</b>	<b>3,196,454</b>
Pasivo corriente	294,613	18,262	312,875	-	312,875
Pasivo no corriente	991,846	61,481	1,053,327	-	1,053,327
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,286,459</b>	<b>79,743</b>	<b>1,366,202</b>	<b>-</b>	<b>1,366,202</b>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 26. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre 2019 y de 2018:

Utilidad básica y diluida por acción común:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad neta	<u>177,472</u>	<u>19,413</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación (en miles de unidades)	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.31</u>	<u>0.03</u>

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

### 27. Resumen de políticas contables significativas

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

#### 27.1 Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") que se encuentran vigentes a la fecha de los estados financieros separados.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, 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 separados.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los estados financieros separados adjuntos 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 separados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de estados financieros separados 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 de la Compañía. 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 separados se describen en la Nota 28.

### 27.2. Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2019 -

La Compañía ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros separados del año 2019 la aplicación de NIIF 16 "arrendamientos" vigente a partir del 1 de enero 2017 aplicando el enfoque modificado esta adopción. Por otro lado, también ha evaluado la interpretación CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta".

A continuación se detalla la adopción de la Compañía de estas políticas contables:

#### NIIF 16 "Arrendamientos"-

En el 2019, la Compañía adoptó las nuevas normas e interpretaciones emitidos por el IASB, vigentes a partir el 01 de enero de 2019; NIIF 16 "arrendamientos" y CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta". La Compañía ha registrado y evaluado los impactos que resultaron de la adopción de la norma e interpretación y los han implementado en los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2019.

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

Antes de la adopción de la NIIF 16 "Arrendamientos", la Compañía clasificaba cada uno de sus arrendamientos (como arrendatario) en el momento inicial ya sea como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo. Un arrendamiento era clasificado como un arrendamiento financiero si transfería sustancialmente todo los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo arrendado a la Compañía; de otra manera, era clasificado como un arrendamiento operativo. Los arrendamientos financieros eran capitalizados al inicio del arrendamiento a su valor razonable de la propiedad arrendada en el momento inicial o, si era más bajo, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos de arrendamiento eran distribuidos entre interés (reconocido como gasto financiero) y reducción del pasivo por arrendamiento. En un arrendamiento operativo, la propiedad arrendada no era capitalizada y los pagos de arrendamiento eran reconocidos como gastos de arrendamiento en el estado de resultados sobre la base de línea recta durante la vigencia del contrato.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al momento de adoptar la NIIF 16, la Compañía aplicó un enfoque de reconocimiento y medición del arrendatario para todos sus arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce de manera separada en el estado de situación financiera, pasivos por los pagos de arrendamiento a efectuar y derechos de uso de los activos que representan el derecho a usar los activos subyacentes.

La adopción de la NIIF 16 representó el reconocimiento de un activo y un pasivo por derecho de uso de S/753 miles y S/735 miles, respectivamente, al 1 de enero de 2019 (fecha inicial de adopción).

Interpretación CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta”- La interpretación aborda la contabilidad de los impuestos sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre frente a la aplicación de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”. No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos.
- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía determina si considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o en conjunto con uno o más tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

La Compañía aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Tras la adopción de la Interpretación, la Compañía consideró si tiene posiciones fiscales inciertas, particularmente aquellos relacionados con precios de transferencia. La Compañía determinó, en base a su cumplimiento de impuestos y estudio de precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

### 27.3 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 de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 25 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.4 Transacciones en moneda extranjera -

#### Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. 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 estado separado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

### 27.5 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye 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 separados, los sobregiros bancarios son incluidos en el saldo de otros pasivos financieros del pasivo corriente en el estado separado de situación financiera.

### 27.6 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial

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

#### 27.6.1 Activos financieros -

##### Reconocimiento y medición inicial -

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Medición posterior -

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

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

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

Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y préstamos a terceros.

- (b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -  
La Compañía mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:
- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego vender ese activo financiero; y
  - Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

La Compañía posee inversiones financieras en acciones como activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

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

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo.

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### Baja en cuentas -

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

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

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

### Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre los siguientes activos financieros:

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

Los activos financieros de la Compañía sujetos a una corrección de valor por pérdida crediticia son los siguientes:

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. La Compañía calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por la Compañía.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

### Castigos-

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando la Compañía ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recuperado por pérdida crediticia.

### 27.6.2 Pasivos financieros -

#### Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

#### Medición posterior -

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

La Compañía no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

### Baja en cuentas -

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

### Compensación de activos y pasivos financieros -

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.7 Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas y por servicios de alquiler, y representa el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo, ver las políticas contables de activos financieros. (Nota 27.6)

### 27.8 Inventarios -

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

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

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

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

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

### 27.9 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 la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los 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, la Compañía 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 a la Compañía, 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 separado de resultados, en el rubro "Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero.

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

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía 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 separado de resultados.

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.10 Propiedades y equipo -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a su 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 la Compañía, 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 de resultados en el período en el que se incurren. Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

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

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

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

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades y equipo se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado 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 separado de resultados.

### 27.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas-

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

#### Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y gobernar sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, ver Nota 9.

### 27.12 Deterioro de activos no financieros -

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

### 27.13 Costos de financiamiento -

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

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

Los otros costos por financiamiento se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con una financiación obtenida.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.14 Arrendamientos -

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
  - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
  - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

#### Activo por derecho de uso -

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia linealmente sobre el plazo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Además, el activo por derecho de uso está sujeto a evaluación de deterioro, si existieran indicios de los mismos.

#### Pasivo por derecho de uso -

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o en caso la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplica la tasa incremental de deuda.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los pagos de arrendamientos comprenden: pagos fijos o variables que dependen de un índice o una tasa. Cuando los arrendamientos incluyen opciones de terminación o extensión que la Compañía considera con certeza razonable de ejercerlas, el costo de la opción es incluida en los pagos de arrendamientos.

La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación, reconociendo un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Excepciones al reconocimiento -

La Compañía no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de los otros bienes que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. La Compañía no reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

### 27.15 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 separado 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 separado 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 del estado separado de situación financiera. 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 separados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por la Compañía 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 entidad tributaria y en la misma zona geográfica por cada subsidiaria que conforman los estados financieros consolidados.

### 27.16 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado y de acuerdo a la NIIF 15 que se detalla en la Nota 25.21, la proporción de los ingresos por venta de lotes que tienen dificultad de cobro se reconocen como parte de este rubro.

### 27.17 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía 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 separado de resultados como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

### 27.18 Pasivos y activos contingentes -

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

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

### 27.19 Capital emitido -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio con los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones y se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.20 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

#### (a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

#### (b) Rescisión de contratos de venta de lotes -

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

#### (c) Arrendamientos -

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(d) Ingreso por intereses -

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

Método de la tasa de interés efectiva -

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

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

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

(e) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos" del estado separado de resultados integrales.

(f) Costo y gasto -

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.

27.21 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros separados en el período en que los dividendos se aprueban.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.22 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.

### 27.23 Activos mantenidos para la venta y operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria -

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se presentan por separado como partidas corrientes en el estado separado de situación financiera y se miden a su valor en libros, los cuales no difieren de sus valores razonables. Las operaciones transferidas por reorganización societaria se excluyen de los resultados de operaciones continuas de la Compañía y se presentan como un importe único de ganancia o pérdida neta de impuestos en el estado separado de resultados integrales, esta política se tomó como referencia la aplicación de la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta y operación discontinuada".

### 27.24 Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional de la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros separados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en Notas a los estados financieros separados.

### 27.25 Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no vigentes-

#### (a) Otras normas y modificaciones

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28-

Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (aplazado indefinidamente).

- Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto a las ganancias.
- Modificaciones a la NIC 23 - Costos de financiamiento.

La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, mejoras y modificaciones a las normas emitidas, según corresponda, cuando entren en vigencia. A la fecha de este informe se encuentra en proceso de evaluación de los efectos de estas modificaciones de las normas.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 28. Administración de riesgos financieros

Los activos financieros principales incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y otros activos financieros. Los pasivos financieros comprenden cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por cobrar y obligaciones financieras. El propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía también posee instrumentos de deuda y patrimonio, hasta el periodo 2018 efectuó operaciones con derivados.

#### 28.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la 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 de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

##### (a) Riesgo de mercado -

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

##### (i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2019 US\$(000)	2018 US\$(000)
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	513	8,384
Cuentas por cobrar comerciales	1,688	4,110
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	11,078	30,995
Otras cuentas por cobrar	5	8
	<u>13,284</u>	<u>43,497</u>
<b>Pasivos</b>		
Otros pasivos financieros	(23,000)	(249,611)
Cuentas por pagar comerciales	(1,065)	(1,798)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(100,240)	(54,946)
Otras cuentas por pagar	(1,656)	(2,346)
	<u>(125,961)</u>	<u>(308,701)</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>(112,677)</u>	<u>(265,204)</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 2019, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta (S/3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, durante el año 2019 y 2018 la Compañía ha registrado una ganancia y pérdida por diferencia en cambio por S/13,261 miles y S/27,230 miles, respectivamente.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Variación en tasa de cambio %	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Análisis de sensibilidad</b>			
<b>Devaluación-</b>			
Nuevos soles	5	18,691	58,399
Nuevos soles	10	37,383	116,798
<b>Revaluación</b>			
Nuevos soles	5	(18,691)	(58,399)
Nuevos soles	10	(37,383)	(116,798)

- (ii) **Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -**  
Las inversiones de la Compañía 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 de la Compañía 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 la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2018, además del préstamo sindicado, la Compañía mantenía una obligación financiera a tasa variable. Por otro lado, cuando es necesario, la Compañía 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 2019 y 2018 el endeudamiento de la Compañía 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Durante el 2019, la Compañía liquidó el instrumento financiero derivado (Swap) que tenían vigente. A la fecha no ha aperturado un nuevo instrumento financiero derivado.

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

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés de la Compañía. 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, la Compañía 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 a relacionadas devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

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

### (b) Riesgo de crédito -

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

### *Probabilidad de incumplimiento (PD) -*

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

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	3.1%	3.4%	3.0%	3.1%
2	6.1 %	6.7 %	5.8 %	6.0 %
3	9.1 %	9.9 %	8.6 %	8.9 %
4	11.9 %	13.0 %	11.3 %	11.7 %
5	14.7 %	16.0 %	14.0 %	14.4 %
6	17.3 %	18.9 %	16.5 %	17.0 %
7	19.9 %	21.7 %	19.0 %	19.5 %
8	22.4 %	24.4 %	21.4 %	22.0 %
9	24.8 %	27.0 %	23.7 %	24.3 %
10	27.2 %	29.5 %	26.0 %	26.7 %

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

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada de los años 2019 y de 2018. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Zona	LGD
Centro	32.3%
Lima	22.4%
Sur	22.7%
Norte	22.1%

### *Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -*

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

### *Definición de default -*

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

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

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

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, la Compañía considera los siguientes indicadores:

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### Información prospectiva -

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

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

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

### (ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos - Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios de la Compañía 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 la Compañía 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 separados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

### Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza 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 de la Compañía en cada institución financiera).

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se aproxima a su valor en libros.

### (c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 12), de modo que la Compañía 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 de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del estado separado 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)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>				
Otros pasivos financieros (*)	86,898	222,763	83,186	392,847
Cuentas por pagar comerciales	87,655	-	-	87,655
Cuentas por pagar a relacionadas	-	468,521	-	468,521
Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	1,985	5,981	-	7,966
Otras cuentas por pagar (**)	11,830	-	-	11,830
	<u>188,368</u>	<u>697,265</u>	<u>83,186</u>	<u>968,819</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>				
Otros pasivos financieros (*) y (***)	238,282	875,260	715,295	1,828,837
Cuentas por pagar comerciales	91,604	-	-	91,604
Cuentas por pagar a relacionadas	-	194,218	-	194,218
Otras cuentas por pagar (**)	13,915	-	-	13,915
	<u>343,801</u>	<u>1,069,478</u>	<u>715,295</u>	<u>2,128,574</u>

(\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2019 por S/69,000 miles (S/519,520 miles al 31 de diciembre de 2018). Al 31 de diciembre de 2018, el saldo contiene el importe del pasivo financiero transferido al rubro "Activo mantenidos para la venta" por S/434,931 miles, ver Nota 12.

(\*\*) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/8,675 miles, S/1,801 miles y S/178 miles (S/489 miles y S/257 miles)

(\*\*\*) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo del capital incluye las obligaciones financieras por reorganización societaria de arrendamientos de oficina y otros por S/434,931 miles.

### 28.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía 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, la Compañía 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 2019 y de 2018.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política de la Compañía de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, fueron como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Total pasivos financieros (*)	910,473	1,174,869
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	<u>(5,075)</u>	<u>(115,748)</u>
Deuda neta (A)	<u>905,398</u>	<u>1,059,121</u>
Total patrimonio (B)	<u>1,949,826</u>	<u>1,830,252</u>
<b>Ratio de apalancamiento (A/B)</b>	<u>0.46</u>	<u>0.58</u>

(\*) No se incluye en el pasivo financiero ingresos diferidos ni pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

### 28.3 Estimación del valor razonable -

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

Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (Nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).

Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y de 2018:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
<b>Activos</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,549	-	-	1,549
Propiedades de inversión	-	-	223,075	223,075
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,791	-	-	1,791
Propiedades de inversión	-	-	260,920	260,920

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 separado 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 la Compañía es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 29. Instrumentos financieros por categorías

#### 29.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019				
	Nota	Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultados integral S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	5,075	5,075
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	567,753	567,753
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	2,459	2,459
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	-	57,835	57,835
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,549	-	1,549
		<u>1,549</u>	<u>633,122</u>	<u>634,671</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Otros pasivos financieros	13	-	323,847	323,847
Cuentas por pagar comerciales	14	-	87,655	87,655
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	11,830	11,830
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	-	468,521	468,521
		<u>-</u>	<u>891,853</u>	<u>891,853</u>

(\*) No incluyen saldo a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.

(\*\*) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018				
		Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultados integral		
	Nota	S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	115,748	115,748
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	521,228	521,228
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	4,769	4,769
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	-	207,374	207,374
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,791	-	1,791
		<u>1,791</u>	<u>849,119</u>	<u>850,910</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Otros pasivos financieros	13	-	874,386	874,386
Cuentas por pagar comerciales	14	-	91,604	91,604
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	13,915	13,915
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	-	194,218	194,218
		<u>-</u>	<u>1,174,123</u>	<u>1,174,123</u>

(\*) No incluye proyecto por obra de impuesto, crédito fiscal por impuesto general a las ventas, anticipos de clientes y crédito por impuesto a las ganancias.

### 29.2 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:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo (*)</b>		
A+	3,434	51,557
A	<u>1,621</u>	<u>64,191</u>
	<u>5,055</u>	<u>115,748</u>

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
<b>Inversiones financieras disponibles para la venta</b>		
P1-	<u>1,549</u>	<u>1,791</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 autorizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

### 30. 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.

#### 30.1 Estimados y criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. 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 -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, 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 2019 y de 2018, 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, la Compañía determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los supuestos que aplica la Compañía para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. La vacancia promedio utilizada es de 5% para el periodo 2018. Los egresos por conceptos administrativos son de 1% respecto a los ingresos totales y corresponden a la gestión comercial. La Compañía estima una inflación proyectada de 2.1% respecto a otros gastos como mantenimiento de condominios desocupados, arbitrios, seguros, entre otros. La depreciación se estima en 2.5% respecto a los ingresos totales y se consideran las nuevas tasas del impuesto a la renta para determinar la obligación tributaria.

- (iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales-  
El valor razonable de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado separado de situación financiera.
- (iv) Impuestos -  
La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía 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 la renta 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, 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 de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

El impuesto a la renta 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 la renta diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si la Compañía 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía 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 la Compañía 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 la renta diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

### 30.2 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.

### 31. Contingencias y compromisos

#### (a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2019, la Gerencia de la Compañía y los asesores legales consideran que no mantienen litigios en situación posible que pueda generar alguna contingencia futura para la Compañía.

#### (b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 9,699 miles (al 31 de diciembre de 2018, por S/2,363 miles y US\$1,630 miles).

### 32. Instrumentos financieros derivados

Durante el 2019, la Compañía liquidó y canceló el Swap de tasa de interés que mantenía con una entidad financiera, el valor de liquidación del swap ascendió a S/1,328 miles.

### 33. Operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria

Tal como se describe en la Nota 1.3 (b), como parte de la reorganización simple, la Compañía transfirió los activos y pasivos del negocio de arrendamientos de oficinas a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., respectivamente, por lo que el resultado generado por dichos negocios durante los años 2019 y 2018, se presentan en una sola línea del estado de resultados (utilidad por operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria) conforme a lo requerido por la NIIF 5. Las partidas de resultados incluidas en dicha línea se componen como sigue:

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### Estado de resultados de la operación transferida por reorganización societaria -

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingreso por arrendamiento de oficinas, Nota 11(c)	38,204	55,968
Costo por arrendamiento y servicios	(2,151)	(4,807)
Ganancias por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, Nota 11(g)	-	36,074
<b>Utilidad bruta</b>	<b>36,053</b>	<b>87,235</b>
Gastos operativos	(14,051)	(20,672)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>22,002</b>	<b>66,563</b>
Otros (gastos) ingresos	(297)	707
Gastos financieros	(33,249)	(33,244)
Diferencia en cambio, neta	1,560	(4,850)
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(9,984)</b>	<b>29,176</b>
Beneficio (gasto) Impuesto a las ganancias	1,584	(12,314)
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	<b>(8,400)</b>	<b>16,862</b>

#### 34. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros

Entre el 1 de enero 2019 y la fecha de aprobación de la Gerencia de los estados financieros separados (según se indica en la Nota 1.4), no han ocurrido eventos posteriores significativos de carácter financiero contable que pueda afectar su interpretación.

**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](https://ey.com/pe)

©EY  
All Rights Reserved.