



**JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS**

**05 DE ABRIL DEL 2019**

**10.30 am**

**DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER  
TRATADOS**



## JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con los artículos 114 y 115 de la Ley General de Sociedades y los artículos 11 y 13 del Estatuto Social, convoca a sus accionistas a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas a celebrarse, en primera convocatoria, el día **viernes 05 de abril de 2019 a las 10:30 a.m.**, en el Auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. En caso que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija para que los señores accionistas se reúnan en segunda convocatoria el día 12 de abril del 2019, o en tercera convocatoria para el 17 de abril del 2019, en ambos casos, a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

### Agenda:

1. Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2018.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes.
3. Aplicación de utilidades.
4. Designación de los auditores externos para el ejercicio 2019 y delegación al Directorio la facultad para fijar su retribución.
5. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial conformado por inmuebles (primer bloque) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
6. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial conformado por inmuebles (segundo bloque) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
7. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial conformado por inmuebles (primer bloque) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
8. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial conformado por inmuebles (segundo bloque) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
9. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial conformado por inmuebles (tercer bloque) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
10. Autorización para formalización de acuerdos.

De conformidad con los artículos 121 y 256 de la Ley General de Sociedades tienen derecho a asistir a la Junta todos los accionistas que tengan inscrito su derecho en la matrícula de acciones hasta 10 días previos a la realización de la Junta. El Registro de poderes se efectuará hasta 24 horas antes de la realización de la Junta.

La documentación relativa a los asuntos a ser tratados en la Junta se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la sociedad.

Lima, 08 de marzo de 2019.

**EL DIRECTORIO**

## MOCIONES

### JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2019

#### DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

05/04/2019 (10.30 am) - PRIMERA CONVOCATORIA  
12/04/2019 (10.30 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA  
17/04/2019 (10.30 am) - TERCERA CONVOCATORIA

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. ("ICSAA" o la "Sociedad") en su sesión de fecha 08 de marzo de 2019 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas:

#### MOCIÓN No. 1

##### **Punto de Agenda:**

**Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2018.**

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la Memoria Anual 2018 formulada por el Directorio.
2. Aprobar los Estados Financieros 2018 de la Sociedad, individuales y consolidados, tal como estos han sido auditados por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY.

#### MOCIÓN No. 2

##### **Punto de Agenda:**

**Dictámenes de los auditores independientes.**

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros individuales 2018 de la Sociedad.
2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros consolidados 2018 de la Sociedad.

#### MOCIÓN No. 3

##### **Punto de Agenda:**

**Aplicación de utilidades**

##### **CONSIDERACIONES:**

- Según los estados financieros separados y auditados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2018 asciende a S/ 86'310,708 y el saldo luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal asciende a S/ 77'679,637.
- En consideración de la política de dividendos de la Sociedad, el Directorio propone la entrega a los accionistas de un dividendo en efectivo por S/ 25 976 039.00, equivalente a S/ 0.045 por acción emitida, con cargo a la cuenta patrimonial que se establecerá en la Junta.

##### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Aprobar el pago de dividendos en efectivo por S/ 25 976 039.00, con cargo a la cuenta patrimonial que se establecerá el día de la Junta.

#### MOCIÓN No. 4

##### **Punto de Agenda:**

**Designación de los auditores externos para el ejercicio 2019 y delegar al Directorio la facultad para fijar su retribución**

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Designar a la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, para que cumplan la función de auditores externos de la Sociedad en el ejercicio 2019.
2. Delegar en el Directorio la facultad de fijar la retribución de los auditores externos, fijando a su vez los demás términos y condiciones del servicio.

#### MOCIÓN No. 5

##### **Punto de Agenda:**

**Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (bloque 1) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.**

##### **CONSIDERACIONES:**

- En sesión del 8 de marzo de 2019 el Directorio de ICSSA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud de la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. ("Desarrollo Urbano"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (bloque 1), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 7 de marzo de 2019, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Desarrollo Urbano (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Desarrollo Urbano es una subsidiaria controlada por ICSSA.
- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferidos:

##### **Relación de Activos:**

<b>Tipo de activo</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de Lima /Huancayo / Ica / Piura</b>	<b>Área Total de la Partida Registral</b>	<b>Área del Bloque Patrimonial a transferir</b>	<b>Valor en Libros al 31/12/2018</b>	
Inmueble	Roncadora 1 y 2	13015156	349,452.16 m <sup>2</sup>	349,452.16 m <sup>2</sup>	S/ 92'672,616.00	
	Valle Real 4-6	11102092	489,583.00 m <sup>2</sup>	489,583.00 m <sup>2</sup>	S/ 48'709,140.00	
		11055992				
	El Haras 5-6	40002078	7,636.39 m <sup>2</sup>	6,766.82 m <sup>2</sup>	S/ 18'007,852	
		40002246	7,663.88 m <sup>2</sup>	7,663.88 m <sup>2</sup>		
		40002252	7,629.03 m <sup>2</sup>	7,616.32 m <sup>2</sup>		
		40002250	6,732.49 m <sup>2</sup>	6,598.12 m <sup>2</sup>		
		40002248	6,890.55 m <sup>2</sup>	6,616.87 m <sup>2</sup>		
		40002249	6,880.87 m <sup>2</sup>	6,578.01 m <sup>2</sup>		
		40002251	6,700.00 m <sup>2</sup>	6,249.03 m <sup>2</sup>		
		11074351	24,954.15 m <sup>2</sup>	24,551.50 m <sup>2</sup>		
		11019173	48,126.42 m <sup>2</sup>	48,126.42 m <sup>2</sup>		
		11017448	8,264.57 m <sup>2</sup>	5,652.38 m <sup>2</sup>		
		40001216	29,969.40 m <sup>2</sup>	22,741.63 m <sup>2</sup>		
		11009223	180,026.58 m <sup>2</sup>	3,900.09 m <sup>2</sup>		
		40001498	25,164.00 m <sup>2</sup>	18,418.28 m <sup>2</sup>		
		11008882	42,070.00 m <sup>2</sup>	16,694.43 m <sup>2</sup>		
	Las Palmeras 5-8	11162172	412,770.79 m <sup>2</sup>	302,856.93 m <sup>2</sup>	S/ 26'827,303	
	<b>TOTAL</b>					<b>S/ 186'216,910</b>

El detalle de las áreas del Bloque Patrimonial a transferir se encuentra establecido en los planos descritos en el Proyecto de Reorganización.

Relación de Pasivos:

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 17'414,692.00.
- Algunos de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial serán independizados posteriormente, y por lo tanto, el área, los linderos, medidas perimétricas descritos en los planos correspondiente podrán ser modificados durante el proceso de independización, hasta en un máximo de 25 % (veinticinco por ciento). En ese sentido, el Gerente General de ICSSA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a la suma de S/ 168,802,218.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Desarrollo Urbano aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 168,802,218 y emitiría a favor de la Sociedad 168,802,218 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

**PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de activos y pasivos de la Sociedad a favor de Desarrollo Urbano.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 8 de marzo de 2019. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial y realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes.
5. Delegar en el Directorio de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

**MOCIÓN No. 6**

**Punto de Agenda:**

**Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (bloque 2) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.**

**CONSIDERACIONES:**

- En sesión del 8 de marzo de 2019 el Directorio de ICSSA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. ("Desarrollo Urbano"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (bloque 2), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 7 de marzo de 2019, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Desarrollo Urbano (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Desarrollo Urbano es una subsidiaria controlada por ICSSA.
- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferido:

**Relación de Activos:**

Tipo de activo	Proyecto	Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de Lima La Libertad	Valor en Libros al 31/12/2018
Inmuebles	La Planicie 4	13833387	S/ 31,452,546
	Alborada 1-7	04029087	S/ 30,522,533
TOTAL			S/ 61'975,079

Relación de Pasivos:

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 4'532,137.00.
- El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a la suma de S/ 57'442,942.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Desarrollo Urbano aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 57'442,942, y emitiría a favor de la Sociedad 57'442,942 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

**PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de activos y pasivos de la Sociedad a favor de Desarrollo Urbano.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 8 de marzo de 2019. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes, luego de haberse cumplido las condiciones descritas en el Proyecto.
5. Delegar en el Directorio de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

**MOCIÓN No. 7**

**Punto de Agenda:**

**Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (bloque 1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.**

**CONSIDERACIONES:**

- En sesión del 8 de marzo de 2019 el Directorio de ICSAA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("Renta Inmobiliaria"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (bloque 3), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 7 de marzo de 2019, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Renta Inmobiliaria (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Renta Inmobiliaria es una subsidiaria controlada por ICSAA.
- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferido:

**Relación de Activos:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Torre El Pilar	Av. Camino Real No. 348, Distrito de San Isidro.	El detalle de los inmuebles se encuentra establecido en el Proyecto de Reorganización	S/ 13'796,691
Torre Central	Av. Camino Real No. 390, Distrito de San Isidro.		S/ 49'717,787
Torre Real	Av. Camino Real No.456, Distrito de San Isidro.		S/ 32'107,001
Estacionamientos de la Playa del Centro Camino Real	Av. Víctor Andrés Belaúnde No.113 y 115, Distrito de San Isidro		S/ 15'142,565
Real Dos	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 133, Centro Empresarial Real		S/ 77'254,996
Real Cuatro	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Centro Empresarial Real		S/ 29'474,939
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>S/ 217'493,979</b>

Relación de Pasivos:

- Provisión de impuesto diferido. S/ 20'337,247
- Deuda financiera vinculada los activos antes descritos S/ 151'642,055

- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a la suma de S/ 45'514,677.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 45'514,677, y emitiría a favor de la Sociedad 31'114,682 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

**PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de activos y pasivos de la Sociedad a favor de Renta Inmobiliaria.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 8 de marzo de 2019. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial y realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes.
5. Delegar en el Directorio de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

**MOCIÓN No. 8**

**Punto de Agenda:**

**Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.**

**CONSIDERACIONES:**

- En sesión del 8 de marzo de 2019 el Directorio de ICSAA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("Renta Inmobiliaria"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (bloque 3), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 7 de marzo de 2019, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Renta Inmobiliaria (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Renta Inmobiliaria es una subsidiaria controlada por ICSAA.

- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferido:

**Relación de Activos:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Real Siete	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 177, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	El detalle de los inmuebles se establece en el Proyecto de Reorganización	S/ 9'680,818
Real Ocho	Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 110'140,765
Real Doce	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Real No. 185, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 43'784,161
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>S/ 163'605,744</b>

**Relación de Pasivos:**

- Provisión de impuesto diferido. S/ 31'266,638
- Deuda financiera vinculada a los activos antes descritos S/ 112'721,648

- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a la suma de S/ 19'617,458.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 19'617,458, y emitiría a favor de la Sociedad 19'617,458 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

**PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de activos y pasivos de la Sociedad a favor de Renta Inmobiliaria.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 8 de marzo de 2019. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial y realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes, luego de haberse cumplido las condiciones descritas en el mismo Proyecto.
5. Delegar en el Directorio de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

**MOCIÓN No. 9**

**Punto de Agenda:**

**Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.**

**CONSIDERACIONES:**

- En sesión del 8 de marzo de 2019 el Directorio de ICSSA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a



Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (“Renta Inmobiliaria”), conformado por un conjunto de activos y pasivos (bloque 3), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 7 de marzo de 2019, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Renta Inmobiliaria (El “Proyecto de Reorganización Simple”), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.

- Renta Inmobiliaria es una subsidiaria controlada por ICSSA.
- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferido:

**Relación de Activos:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Real Uno	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 123, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	El detalle de los inmuebles se establece en el Proyecto de Reorganización	S/ 51'296,470
Real Tres	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 155, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 56'845,088
Real Cinco	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 110, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 38'818,305
Real Seis	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 140, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 45'359,377
Real Diez	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 103, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 49'786,695
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>S/ 242'105,935</b>

**Relación de Pasivos:**

- Provisión de impuesto diferido. S/ 47'269,912
- Deuda financiera vinculada a los activos antes descritos S/ 170'568,163

- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a la suma de S/ 24'267,861.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 24'267,861, y emitiría a favor de la Sociedad 24'267,861 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

**PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de activos y pasivos de la Sociedad a favor de Renta Inmobiliaria.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 8 de marzo de 2019. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial, y realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes, luego de cumplirse las condiciones descritas en el mismo Proyecto.

5. Delegar en el Directorio de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

**MOCIÓN NO. 10**

**Punto de Agenda:**  
**Autorización para formalización de acuerdos**

**PROPUESTA DE ACUERDO:**

1. Autorizar a una o más personas para que suscriban los documentos y realicen los actos necesarios para formalizar los acuerdos a ser adoptados en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas.

\*\*\*\*\*

**Memoria Anual 2018**

**Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias**

---



# ÍNDICE

## PARTE I

- Centenario y sus negocios durante el año 2018
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Banco de Propiedades
- Otros Negocios
- Estado consolidado de situación financiera auditado - Cuadro
- Estado consolidado de resultados integrales auditado - Cuadro
- Financiamiento
- Nuestro equipo
- Visión
- Nuestros valores

## PARTE II

- Nuestra empresa
- Estructura de la propiedad
- Valores emitidos
- Relación económica con otras empresas
- Vínculos con el Estado
- Procesos legales
- Grupo económico
- Organización

## PARTE III

- Dictamen sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018
- Aplicación de utilidades del ejercicio 2018 y resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Centenario S.A.A.

## PARTE IV

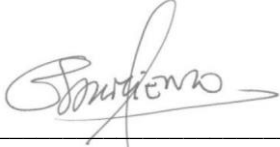
- Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo
- Reporte de Sostenibilidad Corporativa

## Declaración de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias durante el año 2018.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.

San Isidro, 27 de febrero del 2019



---

Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

Georgette Elena Montalván Mosquera  
Gerente Central de Finanzas



---

Giovana Diana Aquino Muñoz  
Contador General

## PARTE I

### Centenario y sus negocios durante el año 2018

El año 2018 tuvo dos factores importantes que impactaron a la economía mundial:

- La “guerra comercial” entre China y Estados Unidos, lo que generó incertidumbre sobre el crecimiento del país asiático, provocó aversión sobre activos de riesgo en mercados emergentes, y fortaleció al dólar.
- Las cuatro subidas de tasa por parte de la FED.

El Perú creció cerca de 4% en el 2018 y la inflación cerró en 2.19%. Este mayor dinamismo de nuestra economía se debió a la recuperación de la demanda interna impulsada por una mayor inversión privada (mayor crecimiento en inversión minera) y pública (inversión por juegos panamericanos). Adicionalmente el 2018 se vio marcado por tensiones políticas: continuaron los enfrentamientos entre Poder Ejecutivo y Legislativo, además de los escándalos de corrupción principalmente en el Poder Judicial. En marzo del 2018, Pedro Pablo Kuczynski presentó su renuncia a la Presidencia de la República del Perú y asumió el poder el primer vicepresidente, Martín Vizcarra.

Durante el 2018, Centenario continuó con el plan de inversiones para sus dos principales ramas de negocios: venta (divisiones de Urbanizaciones e Industrial) y renta (divisiones de Oficinas y Centros Comerciales), con el objetivo de mantener el liderazgo en el sector inmobiliario peruano, siempre enfocado en un crecimiento diversificado, rentable y sostenible en el largo plazo.

Los ingresos consolidados durante el año 2018 ascendieron a S/ 659 millones (versus S/ 509 millones en el 2017), y la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 104 millones (versus S/ 112 millones en el 2017).

La división de Urbanizaciones tuvo un record histórico en ventas, las que ascendieron a S/ 345 millones de soles, y un total de 4,170 lotes vendidos y entregados. Asimismo, se realizó el primer lanzamiento de una urbanización con atributos y equipamiento de un club: Condominio Finca Bonita, ubicada en el sur de Lima.

La empresa Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., empresa que al día de hoy vende lotes industriales a través de la marca Macrópolis, compró 420 hectáreas adicionales en la zona sur de Lima (inversión de US\$ 92 millones). Con esta inversión, Macrópolis se convierte en el parque industrial más grande del Perú (con un total de 1,400 hectáreas). Adicionalmente, se culminaron las obras de la primera etapa de Macrópolis, con una inversión de S/ 136 millones.

A inicios del año 2018, Centenario concretó la compra del terreno ubicado en el ex colegio Maristas (más otros inmuebles en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora) a las empresas Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C por un total de US\$ 77 millones. Este terreno estará destinado al uso mixto pero concentrado en el negocio de oficinas.

Al cierre de julio 2018, se realizó la venta del negocio de centros comerciales en provincias. Se desinvertió en Plaza del Sol (Ica), Plaza del Sol (Huacho), Plaza de la Luna (Piura) y Plaza del Sol (Piura), vendiéndolos al grupo chileno Algeciras. Esta operación fue realizada a través de nuestras subsidiarias Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. (propietarias de los negocios). La venta ascendió a US\$ 75.4 millones. Esta venta está alineada con el plan estratégico de consolidar los esfuerzos de nuestra división de centros comerciales en la ciudad de Lima con dos malls: Minka, en operación y emblemático para el Callao, y Camino Real, en proyecto de remodelación.

Adicionalmente, en el año 2018 la Compañía adoptó la aplicación de dos nuevas normas contables: la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” y la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, las cuales entraron en vigencia a partir del 1º de enero del 2018.

- NIIF 15:  
Como consecuencia de la implementación de la NIIF 15, se ha cambiado la política de reconocimiento de ingresos, en la cual se evalúa (i) el reconocimiento de la obligación de desempeño; es decir; la transferencia del bien y (ii) la probabilidad de cobro a los clientes, en la cual se realiza un análisis de portafolio de crédito, calculando un porcentaje histórico de las resoluciones de venta de lotes en función al total de las ventas de lotes. El efecto por adopción de la NIIF 15 sobre los resultados acumulados y resultados del periodo 2017 ascendieron a una pérdida de S/ 13.8 millones y S/ 8.6 millones, respectivamente. Asimismo, el impacto sobre los resultados del periodo 2018 resultó un recuperó neto por S/ 7.7 millones como consecuencia de las resoluciones de venta de lotes de periodos anteriores. Dicha adopción afectó exclusivamente al negocio de Urbanizaciones.
- NIIF 9:  
Como consecuencia de la implementación de la NIIF 9, se ha cambiado la política de reconocimiento del deterioro de cuentas por cobrar comerciales, bajo el cual se reconoce un deterioro por pérdida esperada en reemplazo de la pérdida incurrida establecida bajo la NIC 39. El Grupo ha establecido dos métodos para la determinación de las pérdidas esperadas: Se ha empleado un enfoque general para las cuentas por cobrar por venta de lotes en Urbanizaciones y un enfoque simplificado para las cuentas por cobrar por arrendamientos, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas de periodos anteriores y del periodo 2018 por S/ 9.4 millones y S/ 7 millones, respectivamente.

## Urbanizaciones

Nuestra división de Urbanizaciones está enfocada en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades con alto potencial de crecimiento, a través de un desarrollo integral, mejorando la calidad de vida de nuestros clientes y vecinos, así como el medio ambiente.

El año 2018 ha marcado un año récord para nuestra división de Urbanizaciones, alcanzando el nivel más alto en ventas: S/ 345 millones y un total de 4,170 lotes vendidos y entregados (1,294 en Lima y 2,876 en provincias).

A la fecha tenemos más de 12 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades en todo el país. Asimismo, iniciamos la venta de la urbanización Casablanca en la ciudad de Chiclayo.

A finales del año realizamos el lanzamiento del Condominio Finca Bonita, ubicada en Lima Sur. Esta urbanización tiene los atributos y equipamiento que ofrece un club privado: pórtico de ingreso con garita de seguridad y cerco perimétrico, club house, piscinas, y zonas de recreación. Esta es la primera urbanización con características de segunda vivienda que lanza Centenario al mercado. Finca Bonita tiene 655 lotes disponibles, su lanzamiento fue en el mes de noviembre y al cierre del 2018 se habían vendido 56 lotes.

Continuamos con nuestra estrategia “el menú más flexible”, que ofrece condiciones únicas de financiamiento a nuestros clientes, como cero cuota inicial (hasta 180 meses para pagar) o un financiamiento de hasta 10 meses sin intereses a aquellos que deseen adelantar una cuota inicial.

Al cierre del año, la división de urbanizaciones registró ingresos por un total de S/ 345 millones, 30% superior al 2017, y un EBITDA ajustado de S/ 140 millones, en comparación con los S/ 114 millones en el año 2017.

Durante el 2018 tuvimos que implementar dos normas contables que entraron en vigencia a partir del 1º de enero del 2018, las cuales afectaron principalmente a este negocio.

Adicionalmente, se modificó el registro contable de las resoluciones, registrándose las mismas desde el 2018 en el ingreso y costo de venta, cada registro al valor original de la transacción, generando un impacto negativo de S/ 40 millones en el margen bruto (versus sólo S/ 4.7 millones en los estados financieros re expresados del 2017).

Al cierre del año 2018, Centenario tiene cuentas por cobrar comerciales —producto de la venta financiada de lotes— de S/ 537 millones. De acuerdo a los contratos de venta, el título de propiedad es transferido solamente cuando la totalidad de las cuotas ha sido cancelada. Esto permite que los terrenos se puedan reponer rápidamente a la venta, en caso se rescinda un contrato por falta de pago. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente.

En el año 2018, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/ 42 millones versus los S/ 59 millones en el 2017. La reducción de 29% con respecto al año anterior se debe principalmente al cambio en las condiciones de financiamiento: ahora nuestros clientes pueden financiar la cuota inicial hasta en 10 sin pagar intereses.

## Industrial

Nuestra empresa Promoción Inmobiliaria del Sur S.A, que al día de hoy vende lotes industriales a través de la marca Macrópolis, en mayo del 2018 compró 420 hectáreas en la zona sur de Lima (el monto de la inversión fue de aproximadamente US\$ 92 millones). Con esta inversión, Macrópolis se convierte en el parque industrial más grande del Perú (con un total de 1,400 hectáreas aproximadamente). Actualmente estamos realizando un concurso internacional de diseño del nuevo Master Plan de Macrópolis considerando esta última compra.

Durante el 2018, se culminaron las obras de la primera etapa de Macrópolis, con una inversión de S/ 136 millones. Adicionalmente, se firmaron contratos con 40 nuevos clientes por un total de 72 hectáreas. Dentro de nuestro portafolio de clientes contamos con importantes empresas como Divemotor, Aceros Arequipa, Faro Capital, Molitalia, Ransa, Saga Falabella, entre otros.

En el año 2018, los ingresos totales fueron de S/ 140 millones (incremento de 41% respecto del año 2017), generando un EBITDA ajustado de S/ 61 millones.

## Oficinas

La División de Oficinas busca consolidar su crecimiento alrededor del Centro Empresarial Real, ubicado en la zona de San Isidro Golf, posicionando su ubicación estratégica y atributos diferenciales para sus clientes. Con este objetivo, a inicios del 2018, Centenario concretó la compra del terreno ubicado en el ex colegio Maristas (más otros inmuebles ubicados en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora) a las empresas Inmobiliaria San Silvestre S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C. por un total aproximado de US\$ 77 millones.

Centenario invierte permanentemente en sus edificios para mantenerlos en línea con los estándares internacionales. De esta manera, actualmente somos la inmobiliaria con mayor número de edificios de oficinas con la certificación medioambiental LEED (10 de nuestras 17 torres de oficinas cuentan con esta certificación).

Enfocados en mejorar la experiencia de nuestros usuarios de las oficinas, estamos sumando actividades y eventos de primer nivel en las áreas comunes. En el 2018 hemos incluido diversos eventos en el Centro Empresarial Real, como conciertos, Food Trucks, y After Offices, buscando generar un espacio más agradable para pasar el tiempo y crear una comunidad orientada a mejorar la experiencia de trabajar en nuestros edificios. Alineado a esta estrategia, nos encontramos desarrollando nuevas propuestas de espacios de ocio para los usuarios del Centro Empresarial. Estos atributos únicos son un diferenciador en el sector.

Adicionalmente, contamos con un servicio de Property Management de primer nivel. Actualmente administramos 17 edificios bajo la empresa Inversiones Nueva Metrópoli S.A., generando economías de escala, así como la implementación de best practices transversalmente en nuestros edificios, lo que decanta en un mejor servicio para nuestros clientes.

Los ingresos de la división de oficinas al cierre del 2018 fueron de S/ 99 millones, generando un EBITDA de S/ 56 millones.

## Centros Comerciales

Al cierre de julio 2018 concretamos la venta de nuestro negocio de centros comerciales en provincias (Plaza del Sol (Ica), Plaza del Sol (Huacho), Plaza de la Luna (Piura) y Plaza del Sol (Piura)) a los grupos chilenos Algeciras y Patio. Nuestras subsidiarias Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A., vendieron dichos negocios. El monto de la venta fue por un total de US\$ 75.4 millones. Esta venta está alineada con el plan estratégico de Centenario de consolidar los esfuerzos de la división de centros comerciales en la ciudad de Lima a través de dos malls: Minka, en operación y emblemático para el Callao, y Camino Real, actualmente en proyecto de remodelación.

En el 2017 Centenario se planteó la idea de cambiar la imagen y la experiencia de Minka. Para ello repotenció su retail moderno desarrollando el outlet más grande del país. Luego de realizar una inversión de aproximadamente S/ 100 millones entre el 2017 e inicios del 2018, Minka ahora cuenta con una arquitectura innovadora, moderna y con diseño de una pequeña ciudad colonial, la cual ha sido acompañada por una nueva identidad de marca. La inversión realizada en la infraestructura y espacios busca que Minka se consolide como la única ciudad comercial del Perú, permitiendo así una mejor oferta para nuestros clientes y cumplir con la propuesta de tener el mejor outlet del país complementada con una gran oferta de gastronomía, retail moderno y con el mejor mercado tradicional del Perú. El área arrendable de Minka es de 56,582 m<sup>2</sup>.

En el 2018 Minka creció 36% en visitas y 15% en ventas con respecto al año anterior. En el año 2019 estaremos enfocados en seguir mejorando la experiencia de nuestros clientes a través de una amplia variedad de servicios, así como en la incorporación de nuevos operadores de moda, gastronomía y entretenimiento.

La división de centros comerciales registró ingresos por S/ 74 millones (hasta julio del 2018 se registraron ingresos también por los malls de provincia) y un EBITDA de S/ 16 millones.

## Banco de Propiedades

Al cierre del año 2018, Centenario cuenta con S/ 4,883 millones de activos totales, de los cuales aproximadamente el 64% (S/ 3,118 millones) corresponde a inversiones inmobiliarias. Del total de estas últimas, S/ 624 millones son activos inmobiliarios no operativos que conforman nuestra reserva de tierras.

Nuestro banco de tierras es la base principal para el desarrollo de nuestros planes de expansión futuros, lo que nos permitirá incrementar en los siguientes años el total de área arrendable en las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales, así como aumentar el número de lotes de habilitación urbana e industriales entregados anualmente.

Durante los próximos años, nuestros esfuerzos estarán concentrados principalmente en generar valor sobre nuestro actual portafolio de activos inmobiliarios no operativos.

## Otros Negocios

Con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50%.

Durante el año 2018 se avanzó con la construcción de un hotel en Lima. Las obras e implementación del equipamiento se encuentran concluidas y se espera que abra sus puertas al público el 15 de febrero del 2019. Es un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones, bajo la marca Holiday Inn Express, formato Limited Service. El monto de la inversión fue de US\$ 19.5 millones + IG.V.

La construcción de un hotel en Piura comenzó el 15 de febrero de 2018. Las obras e implementación del equipamiento se encuentran avanzadas y se espera que abra sus puertas al público a finales de abril del 2019. Será un hotel de 4 estrellas y 118 habitaciones, de la marca Holiday Inn, formato full service. El monto de la inversión total será de US\$ 11.5 millones + IG.V.

Se está avanzando en la adquisición de terrenos en otras locaciones para desarrollar el plan de negocios inicial que contempla la apertura de 5 hoteles.

Los resultados de los otros negocios se registran en nuestros Estados Financieros como la división de inversiones. Al cierre del 2018 esta división registró ingresos netos por S/ -0.2 millones y un EBITDA de S/ -2.5 millones.



## Estado consolidado de situación financiera auditado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias  
Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	2018	2017	1.1.2017
	S/ (000)	S/ (000)	S/ (000)
		Reexpresado	Reexpresado
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	244,391	376,066	97,019
Depósitos a plazo al vencimiento	-	-	134,400
Inversiones financieras a valor razonable con cambio en resultados	-	-	37,176
Cuentas por cobrar comerciales, neto	237,952	207,390	196,830
Otros cuentas por cobrar	62,027	68,973	31,885
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	139	44	-
Inventarios, neto	456,688	517,489	399,717
Gastos contratados por anticipado	1,747	3,230	1,126
<b>Total activo corriente</b>	<b>1,002,944</b>	<b>1,173,192</b>	<b>898,153</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	431,747	348,002	284,558
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	35,211	32,474	32,724
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,791	8,447	5,145
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	225,276	223,909	201,604
Propiedades y equipo, neto	34,837	33,362	30,889
Propiedades de inversión	3,118,103	2,626,321	2,481,800
Activos intangibles, neto	10,336	9,691	9,261
Activo por impuesto a las ganancias diferido	23,589	27,620	28,418
<b>Total activo no corriente</b>	<b>3,888,870</b>	<b>3,309,826</b>	<b>3,074,399</b>
<b>Total activo</b>	<b>4,883,834</b>	<b>4,483,018</b>	<b>3,972,552</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos financieros	215,990	268,934	278,442
Cuentas por pagar comerciales	417,085	348,726	246,638
Otras cuentas por pagar	61,067	27,099	30,155
Otras cuentas por pagar a relacionadas	987	59	-
Ingresos diferidos	61,314	111,561	69,608
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>756,443</b>	<b>756,379</b>	<b>624,843</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros	1,145,328	853,489	773,002
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	20	437
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	538,990	526,303	509,070
Ingresos diferidos	37,691	1,205	9,379
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1,722,009</b>	<b>1,381,017</b>	<b>1,291,888</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>2,478,452</b>	<b>2,137,396</b>	<b>1,916,731</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital emitido	577,245	573,326	247,999
Capital adicional	507,736	495,980	263,994
Otras reservas	2,270	2,270	-
Reserva legal	60,997	49,921	49,600
Resultados no realizados	-512	3,377	1,217
Resultados acumulados	1,188,275	1,145,245	1,341,011
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>2,336,011</b>	<b>2,270,119</b>	<b>1,903,821</b>
Participación no controlante	69,371	75,503	152,000
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>2,405,382</b>	<b>2,345,622</b>	<b>2,055,821</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>4,883,834</b>	<b>4,483,018</b>	<b>3,972,552</b>

**Estado consolidado de resultados integrales auditado**Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias  
Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

	2018	2017
	S/ (000)	S/ (000)
		Reexpresado
Ingresos por venta de lotes	379,743	213,870
Ingreso por venta de lotes industriales	140,303	82,598
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	132,238	145,313
Ingresos por intereses de venta de lotes	42,245	58,566
Ingresos por administración de inmuebles	40,952	39,291
Ingresos por venta de macrolotes	19,923	24,214
Resoluciones de contratos - venta de lotes	-96,702	-54,652
<b>Total ingresos</b>	<b>658,702</b>	<b>509,200</b>
Costo de venta de lotes	-222,022	-132,409
Costo de venta de lotes industriales	-116,330	-65,064
Costo de arrendamiento y servicios	-42,962	-37,488
Costo de administración de inmuebles	-33,586	-31,586
Costo de venta de macrolotes	-15,172	-11,088
Resoluciones de contratos – costo de lotes	58,096	50,082
<b>Total costo de venta</b>	<b>-371,976</b>	<b>-227,553</b>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	199,981	85,216
<b>Utilidad bruta</b>	<b>486,707</b>	<b>366,863</b>
Gastos de venta	-56,388	-42,670
Gastos de administración	-84,433	-71,664
Otros ingresos	3,409	1,984
Otros gastos	-28,604	-25,963
<b>Utilidad operativa</b>	<b>320,691</b>	<b>228,550</b>
Ingresos financieros	5,301	3,630
Gastos financieros	-97,486	-71,667
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-779	934
Dividendos recibidos de inversión financiera	629	-
Diferencia en cambio, neta	-33,419	3,108
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>194,935</b>	<b>164,555</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	-90,514	-52,192
<b>Utilidad neta</b>	<b>104,421</b>	<b>112,363</b>
<b>Utilidad atribuible a:</b>		
Propietarios de la controlante	86,311	102,154
Participación no controlante	18,110	10,209
	<b>104,421</b>	<b>112,363</b>

## Financiamiento

Durante la segunda mitad del 2018, Centenario realizó una nueva emisión privada de bonos titulizados por S/ 71.5 millones, a un plazo de 30 años, y reperfiló el préstamo sindicado del 2014 así como algunos préstamos de mediano plazo adicionales, mediante un nuevo sindicado por US\$ 200 millones a un plazo de 7 años y 2 de gracia. A través de estas iniciativas, Centenario buscó incrementar el duration de la deuda, el cual pasó de 4.3 en el 2017 a 5.9 en el 2018.

La deuda financiera de Centenario está distribuida entre seis bancos locales y extranjeros, a través de i) préstamos de corto y largo plazo (84% del total de nuestra deuda es de largo plazo) y ii) bonos con dos compañías de seguros: Rímac e Interseguros.

La deuda financiera bruta consolidada, de aproximadamente S/ 1,361 millones, se encuentra respaldada ampliamente con activos (inventarios y propiedades de inversión) que ascienden a S/ 3,574 millones al cierre del 2018.

La tasa ponderada de nuestra deuda es de 5.78%.

El EBITDA ajustado generado en el 2018 (S/ 271 millones) permitió una adecuada cobertura de los gastos financieros (S/ 97 millones), con un índice que ascendió a 3 veces.

### Principales Indicadores (2014–2018)

	2014	2015	2016	2017	2018
Índices de liquidez					
Prueba corriente	1.04	1.94	1.51	1.66	1.33
Prueba ácida	0.62	1.52	0.86	0.97	0.72
Índices de Gestión					
Margen bruto	0.57	0.52	0.51	0.72	0.74
Margen operativo	0.72	0.73	0.34	0.45	0.48
Índices de Solvencia					
Endeudamiento patrimonial	1.05	0.73	0.71	0.67	0.81
Deuda Financiera / Total Activos	0.38	0.31	0.27	0.25	0.28
Índices de Rentabilidad					
Rentabilidad neta sobre patrimonio	0.14	0.19	0.05	0.05	0.04
Rentabilidad sobre ingresos	0.41	0.73	0.21	0.22	0.16

## Nuestro Equipo

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. Es por ello que, por séptimo año consecutivo, nos encontramos en el ranking de las Mejores Empresas para Trabajar en el Perú, reconocimiento otorgado por Great Place to Work Institute. En el año 2018 hemos obtenido el puesto número 9 en el ranking de empresas de entre 251 y 1,000 colaboradores.

Este excelente resultado es una muestra más de la práctica constante de nuestros valores: transparencia, trabajo en equipo, enfoque al cliente, compromiso y eficiencia.

Nos enfocamos en el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores a través de la ejecución de diversos programas que potencian tanto las habilidades técnicas como las competencias requeridas para desempeñarse con éxito en la organización.

Asimismo, buscamos generar un equilibrio entre la vida personal y laboral de nuestro personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados en un excelente ambiente laboral.

Al 31 de diciembre de 2018, Centenario cuenta con 257 colaboradores, cifra 3.4% menor a la del 2017.

	2017	2018
Gerentes	10	8
Colaboradores	256	249
TOTAL	266	257

## **Visión**

Desarrollar el mayor portafolio de negocios inmobiliarios diversificados del país con productos que generen soluciones trascendentes para nuestros clientes y mejor calidad para las ciudades.

## **Nuestros Valores**

### **Transparencia**

Propugnamos y mantenemos un comportamiento honesto, íntegro y transparente en todas nuestras actividades y hacia todas las personas con las que nos relacionamos.

### **Compromiso**

Perseveramos y entregamos todo nuestro esfuerzo y profesionalismo en cada una de las actividades y tareas que asumimos, comprometiéndonos con todos nuestros stakeholders.

### **Trabajo en equipo**

Fomentamos la participación de todos los integrantes de la empresa y una colaboración efectiva, alineada con un objetivo común.

### **Eficiencia**

Maximizamos la calidad de nuestros resultados mediante la utilización óptima de nuestros recursos.

### **Enfoque al cliente**

Dirigimos todas nuestras acciones a superar las expectativas de nuestros clientes.

## PARTE II

### Nuestra Empresa

#### Datos de Interés

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta.
- RUC: 20101045995.
- Clasificación industrial internacional uniforme (CIU): 7010.
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- Teléfono: 616-9000.
- Fax: 616-9001.
- Página web: www.centenario.com.pe
- Correo electrónico: postmast@centenario.com.pe

#### Objeto Social

El objeto social de Inversiones Centenario S.A.A., de duración indeterminada, es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. Asimismo, puede brindar servicios de construcción de inmuebles, corretaje y elaboración de proyectos de ingeniería; servicios de gerencia, contables, tributarios, asistencia técnica, administrativa, de cómputo, financiera y legal; administrar integralmente bienes de terceros y brindar asesorías, además de realizar actividades agrícolas.

#### Procesos de Reorganización Societaria

En el 2018, se aprobaron tres reorganizaciones societarias simples, entre empresas del Grupo Centenario, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.); (ii) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., y Paz Centenario S.A. a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.); y, (iii) un bloque patrimonial conformado por inmuebles a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

### Estructura de la Propiedad

En el 2018 se culminó el proceso de aumento de capital, habiéndose suscrito un total de 81'247,420 nuevas acciones comunes que representan un aumento del capital social de S/ 81'247,420. En tal sentido, dicho aumento de capital generó que el capital social se incrementara a la nueva suma de S/ 577'245,314, el mismo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

En tal sentido, al final del ejercicio del 2018, el capital social creado, suscrito y pagado, fue de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto.

Al cierre de 2018, el 34.05% de la empresa pertenece a 2,258 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social. Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Accionista	Porcentaje
Credicorp LTD.	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	7.89 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	6.09 %
Pennsylvania Corp.	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited	4.74 %
Good Rate Corporation	4.44 %
Verme Giannoni Juan Carlos	4.36 %
Helguero Romero Rosalina Maria	4.02 %
Otros 2,258 accionistas	34.05 %
TOTAL	100.00 %

Al 31 de diciembre de 2018, la composición accionaria con derecho a voto era la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,246	9.5%
Entre 1% y 5%	17	47.0%
Entre 5% y 10%	2	14.0%
Mayor al 10%	2	29.5%
TOTAL	2,267	100.0%

## Valores Emitidos

### Acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la empresa se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2018 se negociaron 87'320,970 acciones en 119 operaciones con una frecuencia de negociación del 26.29%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 66 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2018, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

#### INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

##### Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2018				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2018-01	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
PEP728001004	INVCENC1	2018-02	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71
PEP728001004	INVCENC1	2018-03	3.71	3.70	3.71	3.70	3.70
PEP728001004	INVCENC1	2018-04	3.60	3.50	3.61	3.50	3.53
PEP728001004	INVCENC1	2018-05	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
PEP728001004	INVCENC1	2018-06	3.46	3.50	3.50	3.46	3.48
PEP728001004	INVCENC1	2018-07	3.47	3.43	3.47	3.43	3.45
PEP728001004	INVCENC1	2018-08	3.43	3.50	3.50	3.43	3.45
PEP728001004	INVCENC1	2018-09	3.50	3.60	3.60	3.50	3.60
PEP728001004	INVCENC1	2018-10	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
PEP728001004	INVCENC1	2018-11	3.59	3.58	3.59	3.58	3.58
PEP728001004	INVCENC1	2018-12	3.58	3.85	4.00	3.58	3.97

## Relación Económica con otras Empresas

A lo largo de los años, la Compañía se ha asociado con diferentes empresas mediante la creación de sociedades vehículo, con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Empresa	Socios	Participación del Grupo Centenario	Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Centenario Oficinas S.A.C. y Frontiers Industries Group Ltd.	51.00%	2007. Desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco.
Paz Centenario S.A.	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. e Inversiones Paz Perú SpA	50.00%	2008. Desarrollo de proyectos de viviendas edificadas en distintos distritos de Lima.
Inversiones Real Once S.A.	Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Nisa Inmuebles S.A. y Los Portales S.A.	28.50%	1996. Desarrollo del Edificio Comercial y de Estacionamientos "Real Once".
Grupo Censal S.A.C.	Centenario Hoteles S.A.C. e Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael Perú S.A.C.	50.00%	2017. Desarrollo Hotelero de la cadena Holiday Inn Express.

Asimismo, se mantiene inversiones en las siguientes compañías:

Empresa	Actividad	Participación de Inversiones Centenario S.A.A.
Enotria S.A.	Actividades de impresión	48.00%
Compañía Universal Textil S.A.	Fabricación de textiles	5.63%

## Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, la Compañía:

- Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado, tales como el Banco de la Nación y la Municipalidad Provincial del Callao (Minka), la SBS (Oficinas), RENIEC, SUNARP, y SUNAT (hasta antes de la

- venta de los malls de Provincia), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- b) Ha participado en algunos proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de Obras por Impuestos.
  - c) En el 2017 la Sociedad, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. en el Proyecto Centro Comercial Camino Real, ubicado en el Distrito de San Isidro.
  - d) En su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV; y
  - e) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

## Procesos Legales

La empresa mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos relacionados con las actividades propias del giro del negocio, tanto en calidad de demandado como de demandante. No obstante, ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la empresa, respecto a su nivel de activos, ni tienen un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

## Grupo Económico

Inversiones Centenario S.A.A. se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de las alianzas estratégicas antes descritas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus actividades están:

- El desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; y
- El desarrollo y la comercialización de inmuebles para la venta.

Asimismo, la sociedad se dedica al negocio de la venta de lotes industriales a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (PRINSUR); y, a la construcción, desarrollo y operación de Hoteles mediante Centenario Hoteles S.A.C.

Los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (33%), Grupo Verme (22%), Credicorp (16%) y Grupo Breca (14%).

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del grupo económico Centenario, conformado también al 31 de diciembre de 2018 por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.), Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.), Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., Interamérica de Comercio S.A., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A., y Administradora Camino Real S.A.C.

## Organización

### Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 06 de abril de 2018, por un período de tres años, conforme a lo descrito a continuación:

Nombre	Cargo	Vinculación
Juan Carlos Verme Giannoni	Presidente	Grupo Verme
Dionisio Romero Paoletti	Vicepresidente	Grupo Romero
Jaime Araoz Medanic	Director	Grupo Breca
Walter Bayly Llona	Director	Grupo Crédito
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis Enrique Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- Juan Carlos Verme Giannoni: Empresario. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., Inversiones y Propiedades S.A., W.W.G. del Perú S.A., Colegios Pro-Educa S.A., Lumni Perú S.A., Endeavor Perú, Atlantic Security Holding Corp., CRP HOLDCO S.A., IDCQ CRP S.A.C., Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y Fondo Talento S.A. Es director de la Sociedad desde el año 1990.
- Dionisio Romero Paoletti: Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.). Presidente del Directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Alicorp S.A.A., Palmas del Espino S.A., Agrícola del Chira S.A., entre otras. Es Vicepresidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. y Director de Ransa Comercial S.A, Sierra Metals Inc., entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2002. Tiene relación de parentesco en

- cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Luis Romero Belismelis.
- Jaime Araoz Medanic: Es Director de la Sociedad desde el año 2018. Es Gerente General de BRECA, su Centro Corporativo y Holding Continental. Es Director de Rimac, Compañía Minera Raura, Corporación Peruana de Productos Químicos, EXSA, las empresas inmobiliarias del Grupo, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur y TASA. Asimismo, es Director Suplente del BBVA Banco Continental y miembro del Consejo Directivo de Aporta. Es Director del Instituto Peruano de Economía. Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management (EE.UU.).
  - Walter Bayly Llona: Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). Gerente General de Credicorp Ltd. Presidente del Directorio de Prima AFP, Mibanco y Banco de Crédito de Bolivia. Miembro del Directorio de Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Credicorp Capital, Atlantic Security Bank Panamá y del Instituto Internacional de Finanzas (IIF); es también Miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico y de la Sucursal Peruana de la Universidad Tecnológica de Monterrey. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
  - Roberto Enrique Dañino Zapata: Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad integra los Consejos Asesores Internacionales de Goldman Sachs, EVERIS y Open Society Foundations. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
  - Fernando Fort Marie: El señor Fort es director de la sociedad desde su constitución. Es abogado de profesión, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú ejerciendo su profesión en el Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados dedicado principalmente al asesoramiento de empresas. Ha ejercido el cargo de director de numerosas empresas en el Perú. Actualmente es miembro de los directorios de Credicorp Ltd, Banco de Crédito del Perú, Hermes Transportes Blindados S.A.C. y Motores Diesel Andino S.A. (MODASA).
  - Ariel Magendzo Weinberger: Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Master en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el MIT Sloan School of Management (EE.UU.). Actualmente es CEO de Paz Corp. S.A. (Chile). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
  - José Antonio Onrubia Holder: Administrador de empresas. Director de Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S. A., Trabajos Marítimos S.A., Palmas del Espino S.A., Primax S.A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas de los sectores comercial y de servicios que conforman el Grupo Romero. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
  - Martín Pérez Monteverde: Ejecutivo Senior, con 27 años de experiencia en el sector privado, en puestos de CEO y como miembro de Directorios de empresas y grupos cotizados y no cotizados. Ha sido Congresista de la República y Ministro de Estado de Comercio Exterior y Turismo. Es Director de empresas financieras e inmobiliarias, líderes en el país, entre ellas, Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Seguros, Sigma Safi, Toyota del Perú, entre otras. Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas – CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en Instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE-(Ex Presidente), Sociedad de Comercio Exterior del Perú -ComexPeru- (Director) y Asociación inPerú (Director), entre otras. Participa como Director de nuestra compañía desde el año 2012.
  - Luis Romero Belismelis: Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (USA). Oficial de Créditos en el Atlantic Security Bank. Fue CFO de Alicorp S.A.A. y Gerente General de Corporación General de Servicios S.A. Actualmente es Presidente del Directorio de Ransa Comercial S.A., de Trabajos Marítimos S.A. (Tramarsa) y de Terminal Internacional del Sur S.A. (TISUR); Vice-Presidente del Directorio de Alicorp S.A.A., Cía. Universal Textil S.A., R. Trading S.A. y Director de Banco de Crédito del Perú, Credicorp Ltd. , Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Corporación Primax S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A. y, de diversas empresas de los sectores industrial, comercio y servicios que conforman el Grupo Romero. Tiene relación de parentesco en cuarto grado colateral de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti. Es Director de la Sociedad desde el año 2006.
  - Rolando Antonio Arellano Cueva: Doctor d'Etat (Ph.D.) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la PUCP (Perú). Autor de 21 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Ha sido Profesor principal y Director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos es miembro del Conseil National du Développement et la Solidarité Internationale del Gobierno de Francia y del Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región. Es director de la Sociedad desde el 2018.

## Gerencia

La plana Gerencial se encuentra conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Desde
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General / CEO	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	Gerente Central de Finanzas / CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	Gerente Central de Desarrollo Urbano y Gerente General de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1998
Pedro José Sevilla Almeida	Gerente Central de Renta Inmobiliaria y Gerente General de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2013 (hasta diciembre 2018)
Sandra Paola De Almeida del Solar	Gerente Corporativo de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Gerente Central de Innovación y Marketing Corporativo	2013
Barbara Galbis Urrecha	Gerente Corporativo de Operaciones	2013
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	Gerente Adjunto de Desarrollo Urbano y Gerente General de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2012
Ernesto Mario Giampietri Kisic	Gerente Corporativo de Banco Propiedades	2011

- Gonzalo Sarmiento Giove: Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de Kellogg Management School (2007) y Harvard Graduate School of Design (2018), con estudios ejecutivos en Wharton School, Harvard Business School y MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.
- Georgette Elena Montalván Mosquera: Economista de la Universidad del Pacífico (1994) y MBA de Wharton Business School - Universidad de Pennsylvania (2000). Realizó estudios ejecutivos en el IMD (2013). Trabajó como CFO en el Grupo Química Suiza por cerca de 7 años y, luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico de Grupo Química Suiza a Inretail



- Pharma, por seis meses en Inretail Pharma durante el periodo de transición. Anteriormente, trabajó en BBVA (New York y Lima) por cerca de 11 años, en JP Morgan (New York) y en Deutsche Bank (Lima, Perú).
- Carlos Humberto Montero Urbina: Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería, MBA por la Escuela de Administración de Negocios para Graduados ESAN. Trabajó en Graña y Montero Lima y en GyM S.A.
  - Pedro José Sevilla Almeida: Economista por la Universidad de Lima, Máster en Dirección de Empresas por el PAD - Escuela de Dirección de la Universidad de Piura. Previamente fue Gerente Comercial en Paz Centenario, Gerente Comercial en Real Plaza y Gerente Comercial y de Marketing en Mall Aventura Plaza.
  - Sandra Paola De Almeida Del Solar: Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en British American Tobacco como Gerente de Desarrollo Organizacional.
  - María Fernanda Rabines De Zaldívar: Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la comunicación de L'Bel, Esika y Cyzone para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en McCann-Erickson Corporation.
  - Bárbara Galbis Urrecha: Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Antes de ingresar al grupo Centenario, laboró 12 años en la multinacional Bovis Lend Lease.
  - Ernesto Mario Giampietri Kisic: Economista por la Universidad de Lima, MBA programa internacional por IE Business School (Madrid, España). Previamente fue Gerente Comercial División Oficinas, Gerente de Proyectos División Retail y Jefe de Desarrollo en la empresa. Trabajó en Iberoamericana de Plásticos S.A.C. del Grupo Fierro (como Gerente Comercial PET Reciclado) y en Asesorandes S.A.C.
  - Carlos Alberto Conroy Ferreccio: Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en Yale School of Management. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2018, asciende a 1.38%.

## PARTE III

### Dictamen sobre los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2018

#### Información adicional

Además de la información contenida en el presente documento, en el Registro Público del Mercado de Valores, a través del portal de la Superintendencia del Mercado de Valores – [www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe), se encuentra a disposición la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, informes de clasificación de riesgo y otros.

Desde diciembre del año 1999, la Compañía y sus subsidiarias han adecuado sus estados financieros al nuevo reglamento para la preparación de la información financiera que fuera aprobado por la CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores).

Por otro lado, según la Resolución CONASEV No. 102–2010–EF/94.01, las sociedades emisoras de valores inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores, entre otros, deberán preparar sus estados financieros con observancia plena de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que emita el IASB vigentes internacionalmente, precisando en las notas una declaración en forma explícita y sin reserva sobre el cumplimiento de dichas normas.

Los estados financieros fueron auditados por la firma Paredes, Zaldivar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

El 28 de mayo de 2018 se designó a la CPCC Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz como Contador General y nueva responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A.

#### Aplicación de las utilidades

Al 31 de diciembre de 2018, la Reserva legal no cubre el 20% del Capital Social (sin incluir la Prima de Capital), por lo que de acuerdo a Ley, es necesario detraer de la Utilidad neta del ejercicio 2018, ascendente a S/ 86 millones, el 10% para cubrir dicha Reserva, siendo el saldo de libre disposición.

La Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 2 de abril de 2012, acordó la siguiente política de dividendos: “La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible”.

Considerando lo expuesto, resulta conveniente aprobar la siguiente aplicación de las Utilidades, así como, de los Resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2018:

#### Aplicación de la Utilidad neta del ejercicio 2018

	S/
Transferencia a Reserva legal	8,631,071
A resultados acumulados	<u>77,679,637</u>
Total Utilidad Neta del ejercicio	<u>86,310,708</u>

#### Aplicación de utilidades

Teniendo en consideración la política de dividendos mencionada, el Directorio propone distribuir dividendos en efectivo por S/ 25'976,039 equivalentes a S/ 0.045 por acción emitida, con cargo a la cuenta patrimonial que decida la Junta Obligatoria Anual de Accionistas.

## **PARTE IV**

### **Información sobre el cumplimiento de los principios de Buen Gobierno Corporativo**

Ver en documento aparte.

### **Reporte de Sostenibilidad Corporativa**

Ver en documento aparte.

## REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA LAS SOCIEDADES PERUANAS (10150)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2018

Página Web:

[www.centenario.com.pe](http://www.centenario.com.pe)

Denominación o razón social de la empresa revisora: (1)

RPJ

B80077

(1) Solo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría).

Para el correcto llenado del formato por favor tomar en cuenta las siguientes consideraciones dadas en el ejemplo:

Enlace que permite retornar a la primera hoja que contiene el índice

**SECCION B:**  
**Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas**

**PILAR I: Derecho de los Accionistas**

**Principio 1: Paridad de trato**

**Pregunta 1.1**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?			

Cent. (0)

(Si/No) Marcar con "X" solo uno de los campos.  
(Explicación) Longitud máxima de 1000 caracteres

Solo se debe ingresar información en las celdas con fondo verde oliva.

Volver al Índice

Texto de ayuda con el tipo de información y longitud a ingresar

(\*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

## SECCION B:

### Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas

#### PILAR I: Derecho de los Accionistas

##### Principio 1: Paridad de trato

###### Pregunta I.1

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?</i>	x		

(\*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

###### Pregunta I.2

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad promueve únicamente la existencia de clases de acciones con derecho a voto?</i>	x		

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

Capital suscrito al cierre del ejercicio	Capital pagado al cierre del ejercicio	Número total de acciones representativas del capital	Número de acciones con derecho a voto
S/ 577'245,314.00	S/ 577'245,314.00	577245314	577245314

b. En caso la sociedad cuente con más de una clase de acciones, especifique:

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos(*)

(\*) En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase que lo distinguen de las demás.

###### Pregunta I.3

	Si	No	Explicación:
<i>En caso la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad promueve una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?</i>			La sociedad no cuenta con acciones de inversión.

## Principio 2: Participación de los accionistas

### Pregunta I.4

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad establece en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y el responsable del registro en la matrícula de acciones?	X		
b. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanentemente actualizada?	X		

Indique la periodicidad con la que se actualiza la matrícula de acciones, luego de haber tomado conocimiento de algún cambio.

<b>Periodicidad:</b>	Dentro de las cuarenta y ocho horas	X
	Semanal	
	Otros / Detalle (en días)	

### Principio 3: No dilución en la participación en el capital social

#### Pregunta 1.5

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?.</i>		X	Si bien el Directorio a través de los Comités de Directores Independientes realiza el análisis respectivo, se viene evaluando la adopción de esta política dentro del cumplimiento de su deber de diligencia incorporando una opinión experta independiente (fairness opinion) a favor de todos los accionistas.
<i>b. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?.</i>		X	El Directorio viene evaluando lo antes descrito incluyendo la posibilidad de poner los referidos informes a disposición de los accionistas.

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del literal a) de la pregunta 1.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes<sup>(\*)</sup>, precisar si en todos los casos:

	Si	No
¿Se contó con el voto favorable de la totalidad de los Directores Independientes para la designación del asesor externo?		
¿La totalidad de los Directores Independientes expresaron en forma clara la aceptación del referido informe y sustentaron, de ser el caso, las razones de su disconformidad?		

(\*) Los Directores Independientes son aquellos seleccionados por su trayectoria profesional, honorabilidad, suficiencia e independencia económica y desvinculación con la sociedad, sus accionistas o directivos.



## Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

### Pregunta I.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables o medios para que los accionistas reciban y requieran información oportuna, confiable y veraz?	X		

a. Indique los medios a través de los cuales los accionistas reciben y/o solicitan información de la sociedad.

Medios de comunicación	Reciben información	Solicitan información
Correo electrónico	X	X
Vía telefónica	X	X
Página web corporativa	X	X
Correo postal	X	X
Reuniones informativas	X	
Otros / Detalle	A través de CAVALI, entidad contratada para el pago de dividendos y el llevado de la matrícula de acciones en formato de anotación en cuenta.	

b. ¿La sociedad cuenta con un plazo máximo para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas?. De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (días)	15
---------------------	----

### Pregunta I.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con mecanismos para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma?	X		

De ser afirmativa su respuesta, detalle los mecanismos establecidos con que cuenta la sociedad para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma.

En la Junta General de Accionistas. Adicionalmente, el accionista puede acercarse a nuestras oficinas, llamar por teléfono o enviar correos electrónicos expresando su opinión respecto a la sociedad en general.

## Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

### Pregunta I.8

	Si	No	Explicación:
a. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		
b. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas, entre otros medios, mediante su página web corporativa?		X	La política no pero en todas las Juntas Obligatorias comunicamos el Acuerdo por el cual se distribuye dividendos. Asimismo, en la página web corporativa comunicamos los dividendos pendientes de cobro. No obstante, estamos evaluando la necesidad de ponerla en conocimiento vía nuestra web corporativa.

a. Indique la política de dividendos de la sociedad aplicable al ejercicio.

Fecha de aprobación	4/2/2012
Política de dividendos (criterios para la distribución de utilidades)	La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible.

b. Indique, los dividendos en efectivo y en acciones distribuidos por la sociedad en el ejercicio y en el ejercicio anterior.

Por acción	Dividendos por acción			
	Ejercicio que se reporta		Ejercicio anterior al que se reporta	
	En efectivo	En acciones	En efectivo	En acciones
Clase	25976039		49599790	247998947
Clase				
Acción de Inversión				

## Principio 6: Cambio o toma de control

### Pregunta I.9

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?</i>		X	El Directorio tiene como propósito evaluar que la adopción de estas políticas cumplan con los parámetros del deber legal de pasividad en casos de operaciones de cambio de control societario.

Indique si en su sociedad se ha establecido alguna de las siguientes medidas:

	Si	No
Requisito de un número mínimo de acciones para ser Director		X
Número mínimo de años como Director para ser designado como Presidente del Directorio		X
Acuerdos de indemnización para ejecutivos/ funcionarios como consecuencia de cambios luego de una OPA.		X
Otras de naturaleza similar/ Detalle		

## Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

### Pregunta I.10

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿El estatuto de la sociedad incluye un convenio arbitral que reconoce que se somete a arbitraje de derecho cualquier disputa entre accionistas, o entre accionistas y el Directorio; así como la impugnación de acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas de la Sociedad?</i>	X		
<i>b. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?</i>	X		

En caso de haberse impugnado acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas u otras que involucre a la sociedad, durante el ejercicio, precise su número.

Número de impugnaciones de acuerdos de JGA	
Número de impugnaciones de acuerdos de Directorio	

## PILAR II: Junta General de Accionistas

### Principio 8: Función y competencia

#### Pregunta II.1

	Si	No	Explicación:
¿Es función exclusiva e indelegable de la JGA la aprobación de la política de retribución del Directorio?	X		

Indique si las siguientes funciones son exclusivas de la JGA, en caso ser negativa su respuesta precise el órgano que las ejerce.

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales		X	Se efectúan a disposición del Directorio a través del Comité de Auditoría.
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta	X		
Designar auditores externos	X		

## Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

### Pregunta II.2

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un Reglamento de la JGA, el que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?</i>		X	Estamos evaluando un proyecto de Reglamento de JGA.

De contar con un Reglamento de la JGA precise si en él se establecen los procedimientos para:

	Si	No
Convocatorias de la Junta		
Incorporar puntos de agenda por parte de los accionistas		
Brindar información adicional a los accionistas para las Juntas		
El desarrollo de las Juntas		
El nombramiento de los miembros del Directorio		
Otros relevantes/ Detalle		

## Principio 10: Mecanismos de convocatoria

### Pregunta II.3

	Si	No	Explicación:
<i>Adicionalmente a los mecanismos de convocatoria establecidos por ley, ¿La sociedad cuenta con mecanismos de convocatoria que permiten establecer contacto con los accionistas, particularmente con aquellos que no tienen participación en el control o gestión de la sociedad?</i>	X		

a. Complete la siguiente información para cada una de las Juntas realizadas durante el ejercicio:

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la Junta	Lugar de la Junta	Tipo de Junta		Junta Universal		Quórum %	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (*)	No ejerció su derecho de voto
3/11/2018	06/04/2018	Av. Santo Toribio 173, Vía Central 125, Auditorio 3 del Edificio Real Ocho, distrito de San Isidro		X		X	91.5	8	81.5	10	8.5

(\*) El ejercicio directo comprende el voto por cualquier medio o modalidad que no implique representación.

b. ¿Qué medios, además del contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Sociedades y lo dispuesto en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, utilizó la sociedad para difundir las convocatorias a las Juntas durante el ejercicio?

Correo electrónico	X	Correo postal	
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa	X	Otros / Detalle	CAVALI

### Pregunta II.4

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad pone a disposición de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA y las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)?</i>	X		

En los avisos de convocatoria realizados por la sociedad durante el ejercicio:

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las Juntas?	X	

¿Se incluyó como puntos de agenda: "otros temas", "puntos varios" o similares?

X



## Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

### Pregunta II.5

	Si	No	Explicación:
<i>¿El Reglamento de JGA incluye mecanismos que permiten a los accionistas ejercer el derecho de formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA y los procedimientos para aceptar o denegar tales propuestas?</i>		X	Se sigue lo estipulado en la Ley General de Sociedades.

a. Indique el número de solicitudes presentadas por los accionistas durante el ejercicio para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA, y cómo fueron resueltas:

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

b. En caso se hayan denegado en el ejercicio solicitudes para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA indique si la sociedad comunicó el sustento de la denegatoria a los accionistas solicitantes.

Sí

No

**Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto**

**Pregunta II.6**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?		X	La sociedad procura tener la mayor cantidad de asistentes a la JGA, razón por la cual promueve que los accionistas asistan a la JGA informando de las Juntas mediante diversos tipos de comunicación. Caso contrario, que expresen su voluntad mediante poderes y por escrito.

a. De ser el caso, indique los mecanismos o medios que la sociedad tiene para el ejercicio del voto a distancia.

Voto por medio electrónico		Voto por medio postal	
----------------------------	--	-----------------------	--

b. De haberse utilizado durante el ejercicio el voto a distancia, precise la siguiente información:

Fecha de la Junta	% voto a distancia				% voto distancia / total
	Correo electrónico	web corporativa	Correo postal	Otros	

**Pregunta II.7**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?	X		

Indique si la sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente por:

	Si	No
El nombramiento o la ratificación de los Directores mediante voto individual por cada uno de ellos.	X	
La modificación del Estatuto, por cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.	X	
Otras/ Detalle		

**Pregunta II.8**

	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?</i>	X		

**Principio 13: Delegación de voto**

**Pregunta II. 9**

	Si	No	Explicación:
<i>¿El Estatuto de la sociedad permite a sus accionistas delegar su voto a favor de cualquier persona?</i>	X		

En caso su respuesta sea negativa, indique si su Estatuto restringe el derecho de representación, a favor de alguna de las siguientes personas:

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

**Pregunta II.10**

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿La sociedad cuenta con procedimientos en los que se detallan las condiciones, los medios y las formalidades a cumplir en las situaciones de delegación de voto?</i>	X		
<i>b. ¿La sociedad pone a disposición de los accionistas un modelo de carta de representación, donde se incluyen los datos de los representantes, los temas para los que el accionista delega su voto, y de ser el caso, el sentido de su voto para cada una de las propuestas?</i>	X		

Indique los requisitos y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una Junta:

Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	Carta simple
Anticipación (número de días previos a la Junta con que debe presentarse el poder).	24 horas antes del inicio de la JGA.
Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	Gratuito

**Pregunta II.11**

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?</i>		X	El Directorio está representado por la mayoría de los grupos económicos accionistas de la sociedad. No obstante, se evaluará la posibilidad de implementar dicha política.

<p><i>b. En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?</i></p>		X	<p>Si bien no es una política expresa, en la práctica se emiten formatos de poderes a los accionistas en donde se delega el sentido del voto.</p>
--	--	---	---

## Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

### Pregunta II.12

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad realiza el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?	X		
b. ¿La sociedad emite reportes periódicos al Directorio y son puestos a disposición de los accionistas?		X	Al accionista se le reporta a través de la Memoria Anual y los Hechos de Importancia durante el transcurso del ejercicio.

De ser el caso, indique cuál es el área y/o persona encargada de realizar el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA. En caso sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia General
----------------	------------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	Gerencia General

## PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

### Principio 15: Conformación del Directorio

#### Pregunta III.1

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿El Directorio está conformado por personas con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética, independencia económica, disponibilidad suficiente y otras cualidades relevantes para la sociedad, de manera que haya pluralidad de enfoques y opiniones?</i></p>	X		

a. Indique la siguiente información correspondiente a los miembros del Directorio de la sociedad durante el ejercicio.

Nombre y Apellido	Formación Profesional (*)	Fecha		Part. Accionaria (****)	
		Inicio (**)	Término (***)	N° de acciones	Part. (%)
<b>Directores (sin incluir a los independientes)</b>					
Juan Carlos Verme Giannoni	Empresario. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Grupo Crédito S.A.	2/28/1990			
Dionisio Romero Paoletti	Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford	8/28/2002			
Rolando Antonio Arellano Cueva		6/4/2018			
Jaime Araoz Medanic	Administrador de empresas	4/6/2018			
Edgardo Arbocó Valderrama	Administrador de empresas.	3/28/2003	4/5/2018		
Walter Bayly Llona	Administrador de empresas po	4/2/2012			
Fernando Fort Marie	Abogado. Director del	11/14/1986			
José Antonio Onrubia Holder	Administrador de empresas. Director de	3/28/2003			
Tulio Ghío Massa	Administrador de empresas.	2/29/1988	4/5/2018		
Luis Romero Belismelis	Bachiller en Ciencias Económic	3/24/2006			
Martín Pérez Monteverde	Administrador de empresas por la	4/2/2012			
<b>Directores Independientes</b>					
Roberto Enrique Dañino Zapata	Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de	3/22/2013			
Ariel Magendzo Weinberger	Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile,	4/2/2012			

(\*) Detallar adicionalmente si el Director participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(\*\*\*) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo de Director durante el ejercicio.

(\*\*\*\*) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 5% de las acciones de la sociedad que reporta.

% del total de acciones en poder de los Directores	9.36
--	------

Indique el número de Directores de la sociedad que se encuentran en cada uno de los rangos de edades siguientes:

Menor a 35	Entre 35 a 55	Entre 55 a 65	Mayor a 65
	5	3	3

b. Indique si existen requisitos específicos para ser nombrado Presidente del Directorio, adicionales a los que se requiere para ser designado Director.

Sí  No

En caso su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

--

c. ¿El Presidente del Directorio cuenta con voto dirimente?

Sí  No



**Pregunta III.2**

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?</i>	X		

De contar con Directores alternos o suplentes, precisar lo siguiente:

Nombres y apellidos del Director suplente o alerno	Inicio (*)	Término (**)

(\*) Corresponde al primer nombramiento como Director alerno o suplente en la sociedad que reporta.

(\*\*) Completar sólo en caso hubiera dejado el cargo de Director alerno o suplente durante el ejercicio.

**Pregunta III.3**

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad divulga los nombres de los Directores, su calidad de independientes y sus hojas de vida?</i>	X		

Indique bajo qué medios la sociedad divulga la siguiente información de los Directores:

	Correo electrónico	Página web corporativa	Correo postal	No informa	Otros / Detalle
Nombre de los Directores					Memoria Anual
Su condición de independiente o no					Memoria Anual
Hojas de vida					Memoria Anual

## Principio 16: Funciones del Directorio

### Pregunta III.4

	Si	No	Explicación:
<i>¿El Directorio tiene como función?:</i>			
<i>a. Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.</i>	X		
<i>b. Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.</i>	X		
<i>c. Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.</i>	X		
<i>d. Supervisar las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor aplicación.</i>	X		

a. Detalle qué otras facultades relevantes recaen sobre el Directorio de la sociedad.

--

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí

No

Indique, de ser el caso, cuáles son las principales funciones del Directorio que han sido delegadas, y el órgano que las ejerce por delegación:

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones

## Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

### Pregunta III.5

	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: a. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.	X		
b. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.	X		
c. Percibir una retribución por la labor efectuada, que combina el reconocimiento a la experiencia profesional y dedicación hacia la sociedad con criterio de racionalidad.	X		

a. En caso de haberse contratado asesores especializados durante el ejercicio, indique si la lista de asesores especializados del Directorio que han prestado servicios durante el ejercicio para la toma de decisiones de la sociedad fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Sí  No

De ser el caso, precise si alguno de los asesores especializados tenía alguna vinculación con algún miembro del Directorio y/o Alta Gerencia (\*).

Sí  No

(\*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

b. De ser el caso, indique si la sociedad realizó programas de inducción a los nuevos miembros que hubiesen ingresado a la sociedad.

Sí  No

c. Indique el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones y de las bonificaciones anuales de los Directores, respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.32%	Entrega de acciones	
Directores Independientes	0.05%	Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

## Principio 18: Reglamento de Directorio

### Pregunta III.6

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un Reglamento de Directorio que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?</i>		X	Estamos evaluando un proyecto de Reglamento de Directorio para implementar en la empresa.

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

	Si	No
Políticas y procedimientos para su funcionamiento		
Estructura organizativa del Directorio		
Funciones y responsabilidades del presidente del Directorio		
Procedimientos para la identificación, evaluación y nominación de candidatos a miembros del Directorio, que son propuestos ante la JGA		
Procedimientos para los casos de vacancia, cese y sucesión de los Directores		
Otros / Detalle		

## Principio 19: Directores Independientes

### Pregunta III.7

	Si	No	Explicación:
¿Al menos un tercio del Directorio se encuentra constituido por Directores Independientes?		X	El Directorio viene evaluando constituir un Directorio más independiente que el anterior.

Indique cuál o cuáles de las siguientes condiciones la sociedad toma en consideración para calificar a sus Directores como independientes.

	Si	No
No ser Director o empleado de una empresa de su mismo grupo empresarial, salvo que hubieran transcurrido tres (3) o cinco (5) años, respectivamente, desde el cese en esa relación.		X
No ser empleado de un accionista con una participación igual o mayor al cinco por ciento (5%) en la sociedad.		X
No tener más de ocho (8) años continuos como Director Independiente de la sociedad.		X
No tener, o haber tenido en los últimos tres (3) años una relación de negocio comercial o contractual, directa o indirecta, y de carácter significativo (*), con la sociedad o cualquier otra empresa de su mismo grupo.		X
No ser cónyuge, ni tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o en primer grado de afinidad, con accionistas, miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la sociedad.	X	
No ser director o miembro de la Alta Gerencia de otra empresa en la que algún Director o miembro de la Alta Gerencia de la sociedad sea parte del Directorio.		X
No haber sido en los últimos ocho (8) años miembro de la Alta Gerencia o empleado ya sea en la sociedad, en empresas de su mismo grupo o en las empresas accionistas de la sociedad.		X
No haber sido durante los últimos tres (3) años, socio o empleado del Auditor externo o del Auditor de cualquier sociedad de su mismo grupo.	X	
Otros / Detalle	Para determinar la independencia de los directores hemos descartado la presencia de los criterios de vinculación aplicables descritos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.	

(\*) La relación de negocios se presumirá significativa cuando cualquiera de las partes hubiera emitido facturas o pagos por un valor superior al 1% de sus ingresos anuales.

### Pregunta III.8

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio declara que el candidato que propone es independiente sobre la base de las indagaciones que realice y de la declaración del candidato?	X		
b. ¿Los candidatos a Directores Independientes declaran su condición de independiente ante la sociedad, sus accionistas y directivos?	X		

## Principio 20: Operatividad del Directorio

### Pregunta III.9

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio cuenta con un plan de trabajo que contribuye a la eficiencia de sus funciones?	X		

### Pregunta III.10

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad brinda a sus Directores los canales y procedimientos necesarios para que puedan participar eficazmente en las sesiones de Directorio, inclusive de manera no presencial?	X		

a. Indique en relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	7
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	0
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	1

(\*) En este campo deberá informarse el número de sesiones que se han llevado a cabo al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 167 de la LGS.

b. Indique el porcentaje de asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio.

Nombre	% de asistencia
Juan Carlos Verme Giannoni	100
Ariel Magendzo Weinberger	85.7
Edgardo Arbocco Valderrama	100
Martin Perez Monteverde	71.43
Walter Bayly Llona	42.86
Tulio Ghio Massa	100
Fernando Fort Marie	100
Roberto Dañino Zapata	87.5
Dionisio Romero Paoletti	71.43
José Antonio Onrubua Holder	71.43
Luis Romero Belismelis	71.43
Jaime Araoz Medanic	83.3
Rolando Antonio Arellano Cueva	100

c. Indique con qué antelación a la sesión de Directorio se encuentra a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en una sesión.

	Menor a 3 días	De 3 a 5 días	Mayor a 5 días
Información no confidencial			X
Información confidencial			X

### Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:

<p><i>a. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado y el de sus miembros?</i></p>		<p>X</p>	<p>El Directorio evaluará la implementación de este mecanismo de auto - evaluación.</p>
<p><i>b. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?</i></p>		<p>X</p>	<p>El Directorio evaluará la evaluación externa de su desempeño.</p>

a. Indique si se han realizado evaluaciones de desempeño del Directorio durante el ejercicio.

	Si	No
Como órgano colegiado		x
A sus miembros		x

En caso la respuesta a la pregunta anterior en cualquiera de los campos sea afirmativa, indicar la información siguiente para cada evaluación:

Evaluación	Autoevaluación		Evaluación externa		
	Fecha	Difusión (*)	Fecha	Entidad encargada	Difusión (*)

(\*) Indicar Si o No, en caso la evaluación fue puesta en conocimiento de los accionistas.



**Principio 21: Comités especiales**

**Pregunta III.12**

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		
b. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		
c. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	El Directorio evaluará la condición de independencia del presidente de cada comité.
d. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	El Directorio viene evaluando contar con los recursos necesarios para el desarrollo de las funciones de los Comités.

**Pregunta III.13**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones que se encarga de nominar a los candidatos a miembro de Directorio, que son propuestos ante la JGA por el Directorio, así como de aprobar el sistema de remuneraciones e incentivos de la Alta Gerencia?	X		

**Pregunta III.14**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría que supervisa la eficacia e idoneidad del sistema de control interno y externo de la sociedad, el trabajo de la sociedad de auditoría o del auditor independiente, así como el cumplimiento de las normas de independencia legal y profesional?	X		

a. Precise si la sociedad cuenta adicionalmente con los siguientes Comités Especiales:

	Si	No
Comité de Riesgos		X
Comité de Gobierno Corporativo	X	

b. De contar la sociedad con Comités Especiales, indique la siguiente información respecto de cada comité:

COMITÉ 1	
Denominación del Comité:	Comité de Auditoría
Fecha de creación:	11/29/2013

Principales funciones:	<p>Las principales funciones del Comité de Auditoría son:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Asegurar la razonabilidad de la información financiera: estados financieros separados y consolidados;</li><li>• Velar por la efectividad del sistema de control interno;</li><li>• Supervisar una adecuada gestión de riesgos; y,</li><li>• Convalidar el cumplimiento de la normatividad legal vigente</li></ul>
------------------------	---

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Luis Romero Belismelis	2/27/2015		Presidente
Walter Bayly Llona	2/27/2015		Vicepresidente
Vacante	2/27/2015		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 2	
Denominación del Comité:	Comité Ejecutivo
Fecha de creación:	5/25/2012
Principales funciones:	Revisar los planes de inversión y desarrollo de la empresa

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	5/25/2012		Presidente
Dionisio Romoero Paoletti	5/25/2012		Vicepresidente
Luis Enrique Romero Belismelis	5/25/2012		
Walter Bayly Zapata	5/25/2012		
Roberto Dañino Zapata	5/25/2012		
Martín Pérez Monteverde	5/25/2012		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 3	
Denominación del Comité:	Comité de Buen Gobierno Corporativo
Fecha de creación:	4/6/2018
Principales funciones:	<p>Las principales funciones del Comité son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asegurar el respeto de los derechos y trato equitativo de los accionistas</li> <li>• Alinear las funciones del directorio y/o la gerencia en materia de buen gobierno corporativo.</li> <li>• Preservar la comunicación y transparencia informativa</li> <li>• Validar la adecuada administración del riesgo</li> <li>• Impulsar el comportamiento ético con el entorno interno y externo</li> </ul>

Miembros del Comité (*):	Fecha	Cargo dentro del Comité
--------------------------	-------	-------------------------

Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Roberto Dañino Zapata	2/27/2015		
Fernando Fort Marie	2/27/2015		Presidente
Martín Pérez Monteverde	2/27/2015		VidePresidente
% Directores Independientes respecto del total del Comité			33.3
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			1
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	Comité de Remuneraciones
Fecha de creación:	4/6/2018
Principales funciones:	Proponer política de retribución de los directores y la alta gerencia. Informar al Directorio de los asuntos y decisiones adoptadas en sus sesiones.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	4/6/2018		Presidente
Luis Romero Belismelis	4/6/2018		Vicepresidente
Walter Bayly	4/6/2018		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 5	
Denominación del Comité:	
Fecha de creación:	
Principales funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
% Directores Independientes respecto del total del Comité			
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

## Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

### Pregunta III.15

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad adopta medidas para prevenir, detectar, manejar y revelar conflictos de interés que puedan presentarse?	X		

Indique, de ser el caso, cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y control de posibles conflictos de intereses. De ser una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia General		
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	Gerencia General	

### Pregunta III.16 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad cuenta con un Código de Ética <sup>(*)</sup> cuyo cumplimiento es exigible a sus Directores, gerentes, funcionarios y demás colaboradores <sup>(**)</sup> de la sociedad, el cual comprende criterios éticos y de responsabilidad profesional, incluyendo el manejo de potenciales casos de conflictos de interés?	X		
b. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban programas de capacitación para el cumplimiento del Código de Ética?	X		

(\*) El Código de Ética puede formar parte de las Normas Internas de Conducta.

(\*\*) El término colaboradores alcanza a todas las personas que mantengan algún tipo de vínculo laboral con la sociedad, independientemente del régimen o modalidad laboral.

Si la sociedad cuenta con un Código de Ética, indique lo siguiente:

a. Se encuentra a disposición de:

	Si	No
Accionistas	X	
Demás personas a quienes les resulte aplicable	X	
Del público en general	X	

b. Indique cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada	Sub Gerencia Legal Corporativa		
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a quien reporta
Alberto Palacios Celi	Sub Gerente	Legal Corporativa	Gerente Central de Finanzas

c. ¿Existe un registro de casos de incumplimiento a dicho Código?

Sí  No

d. Indique el número de incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código, detectadas o denunciadas durante el ejercicio.

Número de incumplimientos	0
---------------------------	---

**Pregunta III.17**

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad dispone de mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética, garantizando la confidencialidad del denunciante?	X		
b. ¿Las denuncias se presentan directamente al Comité de Auditoría cuando están relacionadas con aspectos contables o cuando la Gerencia General o la Gerencia Financiera estén involucradas?	X		

**Pregunta III.18**

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés que surjan en el Directorio?	x		
b. En caso la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros del Directorio se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con la autorización previa del Directorio?		X	El Directorio viene evaluando implementar dicha política. No obstante, de oficio los directores deben informar sobre los posibles conflictos de intereses a efectos de evaluar cualquier transacción que favorezca a uno de los directores o empresas de sus grupos económicos. En adición, toda operación con vinculados tendrá su Estudios de Precios de Transferencia independiente confirmando que los
c. En caso la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros de la Alta Gerencia se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con autorización previa del Directorio?		X	El Directorio evaluará la implementación de la misma considerando su compatibilidad con las normas imperativas de la LGS.

a. Indique la siguiente información de los miembros de la Alta Gerencia que tengan la condición de accionistas en un porcentaje igual o mayor al 5% de la sociedad.

Nombres y apellidos	Cargo	Número de acciones	% sobre el total de acciones

% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia	
--	--



b. Indique si alguno de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la Sociedad es cónyuge, pariente en primer o segundo grado de consanguinidad, o pariente en primer grado de afinidad de:

Nombres y apellidos	Vinculación con:			Nombres y apellidos del accionista / Director / Gerente	Tipo de vinculación (**)	Información adicional (***)
	Accionista (*)	Director	Alta Gerencia			
Luis Romero Belismelis		x		Dionisio Romero Paoletti	4to grado de consanguinidad	

(\*)Accionistas con una participación igual o mayor al 5% del capital social.

(\*\*)Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(\*\*\*)En el caso exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso algún miembro del Directorio ocupe o haya ocupado durante el ejercicio materia del presente reporte algún cargo gerencial en la sociedad, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Cargo gerencial que desempeña o desempeñó	Fecha en el cargo gerencial	
		Inicio (*)	Término (**)

(\*)Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta en el cargo gerencial.

(\*\*) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

d. En caso algún miembro del Directorio o Alta Gerencia de la sociedad haya mantenido durante el ejercicio, alguna relación de índole comercial o contractual con la sociedad, que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia, indique la siguiente información.

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

**Principio 23: Operaciones con partes vinculadas**

**Pregunta III.19**

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio cuenta con políticas y procedimientos para la valoración, aprobación y revelación de determinadas operaciones entre la sociedad y partes vinculadas, así como para conocer las relaciones comerciales o personales, directas o indirectas, que los Directores mantienen entre ellos, con la sociedad, con sus proveedores o clientes, y otros grupos de interés?	X		
b. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?	X		

a. De cumplir con el literal a) de la pregunta III.19, indique el(las) área(s) de la sociedad encargada(s) del tratamiento de las operaciones con partes vinculadas en los siguientes aspectos:

Aspectos	Área Encargada
Valoración	Directorio
Aprobación	Directorio
Revelación	Directorio

b. Indique los procedimientos para aprobar transacciones entre partes vinculadas:

En el caso de transacciones recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia de División pertinente, salvo que el importe involucrado sea significativo caso en el cual se debe obtener la autorización final de la Gerencia General.

- En el caso de transacciones no recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia General.
- En cualquier caso de una transacción entre miembros de la Alta Dirección y la Sociedad, el Directorio aprueba previamente la misma.

c. Detalle aquellas operaciones realizadas entre la sociedad y sus partes vinculadas durante el ejercicio que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia.

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación <sup>(*)</sup>	Tipo de la operación	Importe (S/.)
No hay.			

(\*)Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

d. Precise si la sociedad fija límites para realizar operaciones con vinculados:

Sí  No

## Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

### Pregunta III.20 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad cuenta con una política clara de delimitación de funciones entre la administración o gobierno ejercido por el Directorio, la gestión ordinaria a cargo de la Alta Gerencia y el liderazgo del Gerente General?		x	El Directorio viene evaluando la implementación de dicha medida. No obstante, la segregación de funciones entre el Directorio y la Gerencia se encuentra regulada en el estatuto social de la empresa, y supletoriamente por la LGS
b. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	x		
c. ¿La Alta Gerencia cuenta con autonomía suficiente para el desarrollo de las funciones asignadas, dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por el Directorio, y bajo su control?	x		
d. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	x		
e. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?	x		
f. ¿La remuneración de la Alta Gerencia tiene un componente fijo y uno variable, que toman en consideración los resultados de la sociedad, basados en una asunción prudente y responsable de riesgos, y el cumplimiento de las metas trazadas en los planes respectivos?	x		

a. Indique la siguiente información respecto a la remuneración que percibe el Gerente General y plana gerencial (incluyendo bonificaciones).

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
GG y plana gerencial	0.99%	

(\*) Indicar el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones anuales de los miembros de la Alta Gerencia, respecto del nivel de ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

b. En caso la sociedad abone bonificaciones o indemnizaciones distintas a las determinadas por mandato legal, a la Alta Gerencia, indique la(s) forma(s) en que éstas se pagan.

	Gerencia General	Gerentes
Entrega de acciones		
Entrega de opciones		
Entrega de dinero	x	x
Otros / Detalle		

c. En caso de existir un componente variable en la remuneración, especifique cuales son los principales aspectos tomados en cuenta para su determinación.

Se consideran variables como Utilidad Neta, EBITDA, entre otros objetivos acordados

d. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Si

No

## PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

### Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

#### Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio aprueba una política de gestión integral de riesgos de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?		x	El Directorio viene evaluando la necesidad de implementar dicha medida. No obstante, como parte del proceso de auditoría interna se elabora un mapa de riesgos y se auditan los más importantes, proponiendo e implementando medidas para mitigarlos. En función a dicho mapa de riesgos, el Comité de
b. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?		x	El Directorio viene evaluando la necesidad de implementación de dicha medida. No obstante, el procedimiento descrito en la pregunta anterior alcanza los negocios de todas las empresas integrantes del grupo Centenario.

¿La sociedad cuenta con una política de delegación de gestión de riesgos que establezca los límites de riesgo que pueden ser administrados por cada nivel de la empresa?

Sí  No

#### Pregunta IV.2

	Si	No	Explicación:
a. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	x		
b. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?		x	Estamos revisando y reordenando el área de auditoría interna.

¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Sí  No

En caso su respuesta sea afirmativa, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	

(\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(\*\*) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

#### Pregunta IV.3

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno y externo, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?	x		

**Principio 26: Auditoría interna**

**Pregunta IV.4**

	Si	No	Explicación:
a. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	X		
b. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	X		
c. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	X		

a. Indique si la sociedad cuenta con un área independiente encargada de auditoría interna.

Sí  No

En caso la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, dentro de la estructura orgánica de la sociedad indique, jerárquicamente, de quién depende auditoría.

Depende de:	Comité de Auditoría del Directorio
-------------	------------------------------------

b. Indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí  No

Indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

<p>Evaluar el mapa de riesgos de la Sociedad. Evaluar el sistema de control interno de las empresas del Grupo Centenario. Desarrolla el Plan de Auditoría anual. Informa sobre los hallazgos y proponiendo recomendaciones, para mejorar los procedimientos, procesos y políticas. Evaluar el cumplimiento de las normas legales aplicables a las empresas del Grupo Centenario. Participar en las reuniones con Auditores Externos, en donde se informen los hallazgos y recomendaciones de control interno y hacer seguimiento. Propiciar en toda la organización la cultura de control, antifraude y mejora continua. Revisión del canal de denuncias. Transparencia Centenario. Investiga las denuncias y las reporta a las instancias respectivas. Efectuar un seguimiento de las medidas correctivas. Revisión de los reportes trimestrales a la SMV y Bolsa de Valores de Lima – BVL, con el objetivo de informar al Comité de Auditoría y Gerente General, los hallazgos y recomendaciones.</p>
---

**Pregunta IV.5**

	Si	No	Explicación:
¿El nombramiento y cese del Auditor Interno corresponde al Directorio a propuesta del Comité de Auditoría?		X	El nombramiento y cese del auditor interno, es propuesto por el Gerente General y aprobado por el Comité de auditoría

**Principio 27: Auditores externos**

**Pregunta IV.6**

	Si	No	Explicación:
¿La JGA, a propuesta del Directorio, designa a la sociedad de auditoría o al auditor independiente, los que mantienen una clara independencia con la sociedad?	X		

a. ¿La sociedad cuenta con una política para la designación del Auditor Externo?

Si  No

En caso la pregunta anterior sea afirmativa, describa el procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría encargada de dictaminar los estados financieros anuales (incluida la identificación del órgano de la sociedad encargado de elegir a la sociedad de auditoría).

Excepcionalmente y al amparo de la Ley General de Sociedades, la Junta General de Accionista delega en el Directorio la facultad de designar al auditor externo y fijar su retribución.

b. En caso la sociedad de auditoría haya realizado otros servicios diferentes a la propia auditoría de cuentas, indicar si dicha contratación fue informada a la JGA, incluyendo el porcentaje de facturación que dichos servicios representan sobre la facturación total de la sociedad de auditoría a la empresa.

Si  No

c. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Si  No

En caso la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique la siguiente información respecto a los servicios adicionales prestados por personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría en el ejercicio reportado.

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)

(\*)Facturación de los servicios adicionales sobre la facturación de los servicios de auditoría.

d. Indicar si la sociedad de auditoría ha utilizado equipos diferentes, en caso haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Si  No

**Pregunta IV.7**

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad mantiene una política de renovación de su auditor independiente o de su sociedad de auditoría?		X	El Directorio viene evaluando la implementación de una política que refleje nuestro procedimiento periódico de renovación de las sociedades de auditoría
b. En caso dicha política establezca plazos mayores de renovación de la sociedad de auditoría, ¿El equipo de trabajo de la sociedad de auditoría rota como máximo cada cinco (5) años?		X	El Directorio viene evaluando la implementación de dicha política. No obstante, nuestra práctica en dicha materia dicta una renovación periódica de los auditores externos.

Indique la siguiente información de las sociedades de auditoría que han brindado servicios a la sociedad en los últimos cinco (5) años.

Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Periodo	Retribución (**)			% de los ingresos sociedad de auditoría
Dongo-Soria, Gaveglio y Asociados Sociedad Civil, firma miembro de	Auditoría externa:	2010				
Dongo-Soria, Gaveglio y Asociados Sociedad Civil, firma miembro de	Auditoría externa:	2011				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2012				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2013				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2014				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2015				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2016				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2017				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa:	2018				

(\*) Incluir todos los tipos de servicios, tales como dictámenes de información financiera, peritajes contables, auditorías operativas, auditorías de sistemas, auditoría tributaria u otros servicios.

(\*\*) Del monto total pagado a la sociedad de auditoría por todo concepto, indicar el porcentaje que corresponde a retribución por servicios de auditoría financiera.

#### Pregunta IV.8

	Si	No	Explicación:
<i>En caso de grupos económicos, ¿el auditor externo es el mismo para todo el grupo, incluidas las filiales off-shore?</i>	X		

Indique si la sociedad de auditoría contratada para dictaminar los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio materia del presente reporte, dictaminó también los estados financieros del mismo ejercicio para otras sociedades de su grupo económico.

Si  No

En caso su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico
Centro Empresarial El Derby S.A.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.
Promoción Inmobiliaria del Sur. S.A.
Multimercados Zonales S.A.
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.
Interamérica de Comercio S.A.
Centenario Urbanizaciones S.A.C.
Centenario Retail S.A.C.
Centenario Oficinas S.A.C.
Centenario Corporativo S.A.C.
Inversiones Real Once S.A.
Centenario Hoteles S.A.C.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.
Inmobiliaria San Silvestre S.A.
Administradora Camino Real S.A.C.

## PILAR V: Transparencia de la Información

### Principio 28: Política de información

#### Pregunta V.1

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad cuenta con una política de información para los accionistas, inversionistas, demás grupos de interés y el mercado en general, con la cual define de manera formal, ordenada e integral los lineamientos, estándares y criterios que se aplicarán en el manejo, recopilación, elaboración, clasificación, organización y/o distribución de la información que genera o recibe la sociedad?</i></p>		X	<p>Estamos evaluando la posibilidad de incluir dicha política.</p>

a. De ser el caso, indique si de acuerdo a su política de información la sociedad difunde lo siguiente:

	Si	No
Objetivos de la sociedad		
Lista de los miembros del Directorio y la Alta Gerencia		
Estructura accionaria		
Descripción del grupo económico al que pertenece		
Estados Financieros y memoria anual		
Otros / Detalle		

b. ¿La sociedad cuenta con una página web corporativa?

Sí  No

La página web corporativa incluye:

	Si	No
Una sección especial sobre gobierno corporativo o relaciones con accionistas e inversionistas que incluye Reporte de Gobierno Corporativo	X	
Hechos de importancia	X	
Información financiera	X	
Estatuto		X
Reglamento de JGA e información sobre Juntas (asistencia, actas, otros)		X
Composición del Directorio y su Reglamento		X
Código de Ética		X
Política de riesgos		X
Responsabilidad Social Empresarial (comunidad, medio ambiente, otros)	X	
Otros / Detalle		

#### Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad cuenta con una oficina de relación con inversionistas?</i></p>		X	<p>El principal canal de atención de los requerimientos de los accionistas es la Gerencia Central de Finanzas. Supletoriamente, la Sub Gerencia Legal Corporativa.</p>



En caso cuente con una oficina de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable de la oficina de relación con inversionistas	
--	--

De no contar con una oficina de relación con inversionistas, indique cuál es la unidad (departamento/área) o persona encargada de recibir y tramitar las solicitudes de información de los accionistas de la sociedad y público en general. De ser una persona, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	
----------------	--

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Georgette Elena Montalván Mosquera	Gerente Central de Finanzas	Finanzas

**Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual**

En caso existan salvedades en el informe por parte del auditor externo, ¿dichas salvedades han sido explicadas y/o justificadas a los accionistas?

Sí

No

## Principio 30: Información sobre estructura accionaria y acuerdos entre los accionistas

### Pregunta V.3

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad revela la estructura de propiedad, considerando las distintas clases de acciones y, de ser el caso, la participación conjunta de un determinado grupo económico?	X		

Indique la composición de la estructura accionaria de la sociedad al cierre del ejercicio.

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%	2246	9.7
Entre 1% y un 5%	17	46.3
Entre 5% y un 10%	2	14
Mayor al 10%	2	30
Total	2267	100

Tenencia acciones sin derecho a voto (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Tenencia acciones de inversión (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

### Pregunta V.4

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad informa sobre los convenios o pactos entre accionistas?	X		

a. ¿La sociedad tiene registrados pactos vigentes entre accionistas?.

Sí  No

b. De haberse efectuado algún pacto o convenio entre los accionistas que haya sido informado a la sociedad durante el ejercicio, indique sobre qué materias trató cada uno de estos.

Elección de miembros de Directorio	
Ejercicio de derecho de voto en las asambleas	
Restricción de la libre transmisibilidad de las acciones	
Cambios de reglas internas o estatutarias de la sociedad	
Otros /Detalle	

### Principio 31: Informe de gobierno corporativo

#### Pregunta V.5

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?</i>		X	El Directorio evaluará la realización del informe anual acotado y la difusión del mismo.

a. La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y externa de las prácticas de gobierno corporativo.

Sí

No

De ser afirmativa la respuesta anterior, especifique los mecanismos empleados.

## SECCIÓN C:

### Contenido de documentos de la Sociedad

Indique en cual(es) de los siguientes documento(s) de la Sociedad se encuentran regulados los siguientes temas:

		Principio	Estatuto	Reglamento Interno (*)	Manual	Otros	No regulado	No Aplica	Denominación del documento (**)
1	Política para la redención o canje de acciones sin derecho a voto	1						X	La Sociedad solo tiene acciones con derecho a voto.
2	Método del registro de los derechos de propiedad accionaria y responsable del registro	2	X						En el art. 6 del Estatuto Social se define la forma de representación de las acciones y de la matrícula de acciones. Todo vía anotación en cuenta
3	Procedimientos para la selección de asesor externo que emita opinión independiente sobre las propuestas del Directorio de operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas	3					X		El Directorio evalúa y aprueba la contratación de los asesores externos en caso se requieran
4	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4					X		Se reciben en la misma sede social o vía correo electrónico a través del Gerente Central de Finanzas. Excepcionalmente es recibido por el Gerente Legal y de Cumplimiento quien lo canalizará al Gerente General
5	Política de dividendos	5				X			Junta General de Accionistas del ejercicio 2012
6	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6					X		No contamos con dichas políticas
7	Convenio arbitral	7	X						
8	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8					X		Se aprueba en la Junta General de Accionistas
9	Política para evaluar la remuneración de los Directores de la sociedad	8					X		Se aprueba en la Junta General de Accionistas
10	Mecanismos para poner a disposición de los accionistas información relativa a puntos contenidos en la agenda de la JGA y propuestas de acuerdo	10					X		La documentación está disponible (i) en las oficinas de la Sociedad; (ii) en la web corporativa de la Sociedad; y, (iii) en el Portal de la SMV
11	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a Juntas	10			X				Mediante la SMV, web corporativa y cartas.

12	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA.	11					X		No existen tales mecanismos
13	Procedimientos para aceptar o denegar las propuestas de los accionistas de incluir puntos de agenda a discutir en la JGA	11					X		No se cuentan con tales procedimientos
14	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12					X		No existe.
15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12					X		No existe restricción en el Estatuto Social ni en la LGS para que un representante emita votos diferenciados
16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13					X		La delegación podría considerar una forma de representación amparado por el Estatuto Social
17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una Junta	13	X						Se permite la representación. Por remisión del Estatuto Social debemos aplicar el procedimiento de las LGS (carta simple hasta 24 horas antes de la junta)
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13	X						En la práctica algunos directores reciben poderes de representación de accionistas vinculados a sus grupos económicos.
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14					X		No está escrito pero en la práctica lo realiza el GG.
20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X						
21	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17	X						Regulado en el art. 15 del Estatuto Social
22	Tipos de bonificaciones que recibe el directorio por cumplimiento de metas en la sociedad	17						x	No reciben emolumentos adicionales a sus dietas
23	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17					X		Se maneja al interior del directorio
24	Política de inducción para los nuevos Directores	17					X		Se maneja al interior del Directorio
25	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19					X		Se utilizan los lineamientos establecidos por la SMV para determinar la vinculación o independencia de la persona con la empresa emisora.
26	Criterios para la evaluación del desempeño del Directorio y el de sus miembros	20					X		Se revisará la posibilidad de incluir dichos criterios en la evaluación.
27	Política de determinación, seguimiento y control de posibles conflictos de intereses	22					X		No se cuenta con dicha política

28	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					X	No se cuenta con dicha política. Directores con posible conflicto de interés se abstienen de participar.
29	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24	x					Gerentes – Perfil de puesto y Ley General de Sociedades. Presidente del Directorio – Estatuto Social y Ley General de Sociedades.
30	Criterios para la evaluación del desempeño de la Alta Gerencia	24					X	Sin embargo existe evaluación de objetivos semestral y anual
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24					X	Se maneja al interior del Directorio.
32	Política de gestión integral de riesgos	25					X	No obstante, se maneja al interior de la Alta Gerencia, y se complementa con el monitoreo realizado por el Auditor Interno.
33	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.	26					X	Las funciones del Auditor Interno se encuentran definidas en el Perfil de Puesto administrado por la gerencia de Gestión Humana.
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27				X		En la Memoria Anual se describe dicha política, en la sección de Buen Gobierno Corporativo.
35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28				X		Se regula en las normas internas de conducta. Adicionalmente, lo revelamos a SMV y de acuerdo a la LGS.

(\*) Incluye Reglamento de JGA, Reglamento de Directorio u otros emitidos por la sociedad.

(\*\*)Indicar la denominación del documento, salvo se trate del Estatuto de la sociedad.

## **SECCION A:**

### **Carta de Presentación:**

Señores accionistas:

Inversiones Centenario S.A.A. ha continuado durante el ejercicio 2018 con la labor de implementar aspectos regulatorios y organizacionales que nos permitan crear valor para nuestros accionistas, clientes y demás grupos de interés, tomando como base el vigente Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la SMV.

En ese sentido, entre los principales avances logrados en materia de Buen Gobierno Corporativo hasta la fecha, se mantienen contratados los servicios de la firma independiente CAVALI para los siguientes fines:

- 1) Atender a los accionistas en relación al pago de dividendos, emisión de reporte de tenencias, emisión de certificaciones de titularidad, y cualquier otra consulta en relación a sus acciones.
- 2) Brindar el servicio de Matrícula de Acciones en virtud del cual administrará el íntegro de las acciones representadas vía anotación en cuenta en sus registros electrónicos.

Esta medida se suma a otras adoptadas en ejercicios anteriores por la Sociedad sobre el Buen Gobierno Corporativo, expresando así una vez más el propósito de la Sociedad de cumplir con las mejores prácticas de conducta ante el mercado de valores, teniendo en consideración la estructura de la empresa y de sus subsidiarias.



**SECCIÓN D:**

**Otra información de interés<sup>1</sup>**

Ninguna.

---

<sup>1</sup> Se incluye otra información de interés no tratada en las secciones anteriores, que contribuya a que el inversionista y los diversos grupos de interés puedan tener un mayor alcance sobre otras prácticas de buen gobierno corporativo implementadas por la Sociedad, así como las prácticas relacionadas con la responsabilidad social corporativa, la relación con inversionistas institucionales, etc.  
Asimismo, la Sociedad podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito, indicando el código y la fecha de adhesión.

## REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2018

Página Web:

[www.centenario.com.pe](http://www.centenario.com.pe)

Denominación o Razón Social  
de la Empresa Revisora: <sup>1</sup>

RPJ

B80077

## Sección A: Implementación de acciones de Sostenibilidad Corporativa

### Pregunta A.1

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad se ha adherido voluntariamente a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad Corporativa?		X	Si bien es cierto que no nos hemos adherido a algún Pacto Mundial referidos a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad

En caso de ser afirmativa la respuesta indicar el estándar y fecha de adhesión:

Estándar	Fecha de adhesión

En caso de elaborar informes o reportes de sostenibilidad distintos al presente reporte, indique la información siguiente:

Estos reportes se elaboran:	SI	NO
<i>Voluntariamente</i>		
<i>Por exigencia de inversionistas</i>		
<i>Por exigencia de instituciones públicas</i>		
<i>Otros (detalle):</i>		

Dichos informes o reportes pueden ser de acceso a través de:

<i>El Portal de la SMV</i>	
<i>Página web corporativa</i>	
<i>Redes Sociales</i>	
<i>Otros / Detalle</i>	

**Pregunta A.2**

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política corporativa que contemple el impacto de sus actividades en el medio ambiente?		X	Sin bien no es una política corporativa, contamos con una política ambiental que recoge prácticas ambientales en las oficinas administrativas que conllevan una reducción

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.2 indicar el documento societario en el que se regula dicha política y el órgano que lo aprueba.

Documento	Órgano

b. ¿La sociedad cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son generadas en sus actividades (huella de carbono)?

SI  NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

c. ¿La sociedad cuantifica y documenta el uso total de la energía utilizada en sus actividades?

SI  NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

d. ¿La sociedad cuantifica y documenta el total de agua utilizada (huella hídrica) en sus actividades?

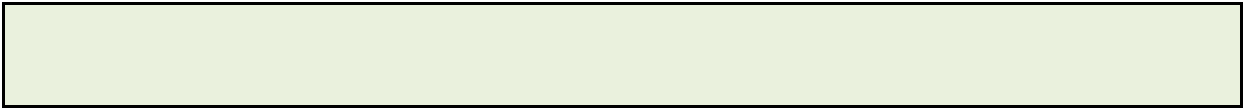
SI  NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

e. ¿La sociedad cuantifica y documenta los residuos que genera producto de sus actividades?

SI  NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:



**Pregunta A.3**

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política para promover y asegurar los principios y derechos fundamentales en el trabajo de sus colaboradores? <sup>1</sup>	X		

<sup>1</sup> De acuerdo con la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, adoptada en 1998, los principios y derechos se encuentran comprendidos en las siguientes cuatro categorías: (i) la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, (ii) la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, (iii) la abolición del trabajo infantil y, (iv) la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.3 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Código de Conducta y Código de Ética	Gerencia General

b. ¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?

SI

NO

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Seguridad y Salud en el Trabajo	Gerencia General de cada empresa

c. ¿La sociedad tiene un plan de capacitación o formación para sus colaboradores?

SI

NO

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el órgano societario que aprueba dicho plan y la periodicidad con que evalúa el cumplimiento de dicho plan:

Órgano	Periodicidad de evaluación
Gerencia General de cada empresa	anual

d. ¿La sociedad realiza encuestas o evaluaciones referentes al clima laboral?

SI

NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

Se midió el Clima Laboral con la empresa Great Place To Work obteniendo un 85% de satisfacción por parte de los colaboradores, ocupando el puesto #9 en el ranking de empresas entre 251 y 1,000 colaboradores.

**Pregunta A.4**

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para su relación con las comunidades con las que interactúa?	X		

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.4 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Manual de Políticas de Relación con la Comunidad	Gerencia General

b. ¿La sociedad ha afrontado conflictos sociales (huelgas, marchas, otros) en la comunidad donde tiene sus actividades principales a consecuencia de sus operaciones?

SI  NO

En caso de que su respuesta sea afirmativa, explique el impacto de dichos conflictos sociales en la actividad de la sociedad.

c. ¿La sociedad trabaja en colaboración con la comunidad en la creación conjunta de valor, incluyendo la identificación y solución de sus principales problemas comunes?

SI  NO

d. ¿La sociedad invierte en programas sociales en la comunidad donde tiene sus actividades principales?

SI  NO

De ser afirmativa su respuesta, indique el porcentaje que representa su inversión en dichos programas respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad:

(%) Ingresos Brutos	
---------------------	--

**Pregunta A.5**

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para gestionar la relación con sus proveedores?	X		

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.5 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Procedimiento: Compra de bienes y contratación de servicios	Gerencia General y Gerencia Corporativa de Administración y Finanzas

b. ¿La sociedad lleva un registro actualizado de sus proveedores?

SI

NO

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Compras	Gerencia Central de Finanzas

c. ¿La sociedad tiene un criterio para la selección de proveedores que contemple aspectos éticos y el cumplimiento de la legislación laboral?

SI

NO

d. ¿La sociedad tiene una política de compra o contratación que seleccione a proveedores que cumplen con estándares de gestión sostenible o medios ambientales?

SI

NO



**Pregunta A.6**

	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para la gestión de las relaciones con sus clientes?	X		

a. En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Código de Conducta y Libro de Reclamaciones	Cumplimiento Normativo

b. ¿La sociedad lleva un registro actualizado de reclamos de sus clientes?

SI  NO

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Área de Atención al Cliente / Marketing	Área de Ventas / Mall Manager

c. ¿La sociedad cuenta con canales de atención permanentes para la atención al público y para la recepción de sugerencias y reclamos relativos a los productos y servicios que brinda?

SI  NO

d. ¿La sociedad ha recibido algún reconocimiento por la calidad en el servicio de atención a sus clientes?

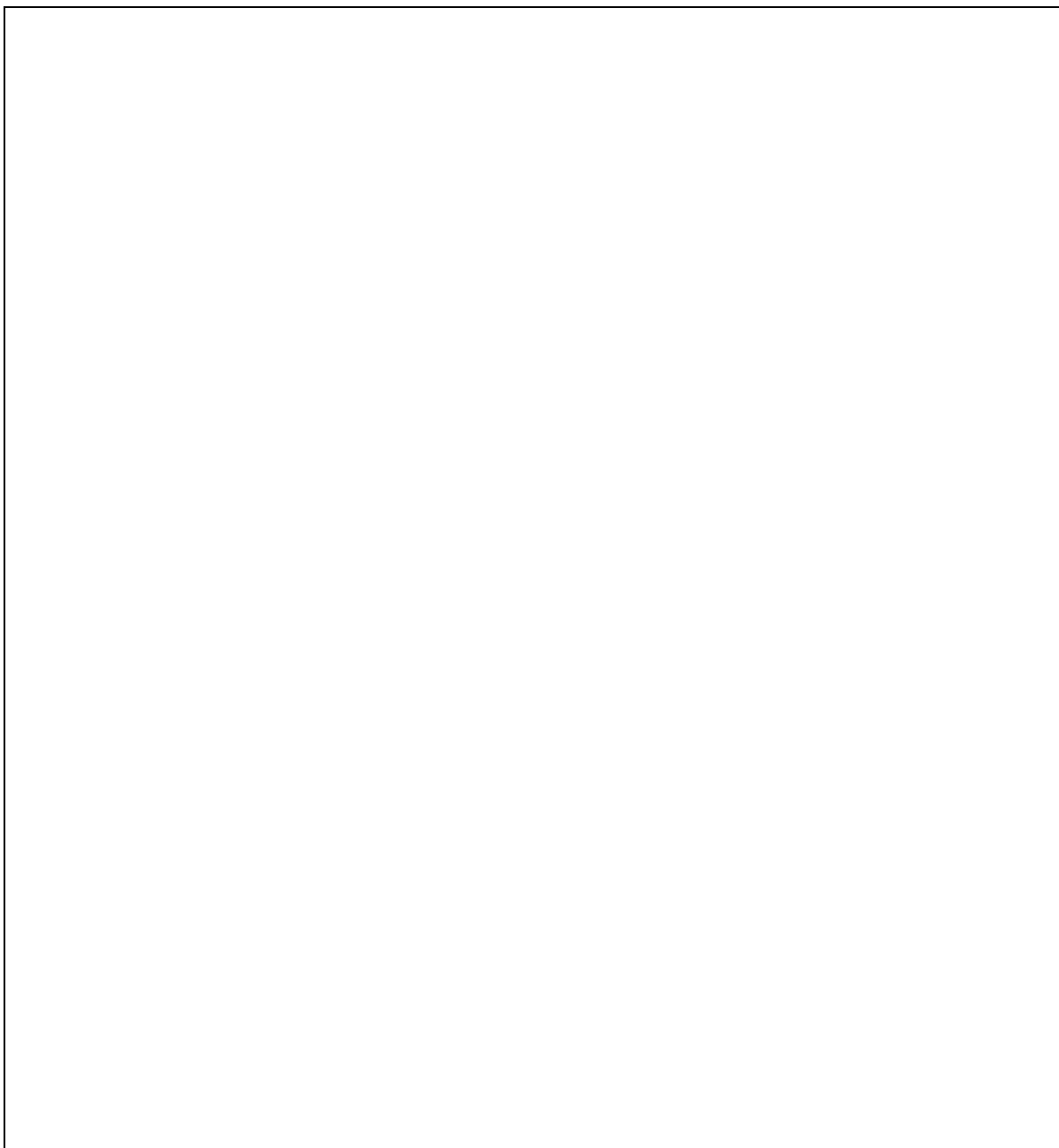
SI  NO

En caso de ser afirmativa su respuesta indique los reconocimientos obtenidos:

--

**SECCIÓN B:**

**Detalles de las acciones implementadas por la Sociedad<sup>1</sup>**



---

<sup>1</sup> En esta sección se detallan los grupos de interés de la Sociedad y las acciones implementadas durante el ejercicio vinculadas al impacto de sus operaciones en el desarrollo social (prácticas laborales, relaciones comunitarias y con clientes y responsabilidad del producto) y el medio ambiente (materiales, energía, agua, emisiones, vertidos y residuos), complementando la información proporcionada en la Sección A.

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

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



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

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

### **Contenido**

**Dictamen de los auditores independientes**

### **Estados financieros 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

## 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., los cuales comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017, 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 2018 y de 2017; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas (de las Notas 1 al 31 adjuntas a los estados financieros).

### *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.

## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

### *Opinión*

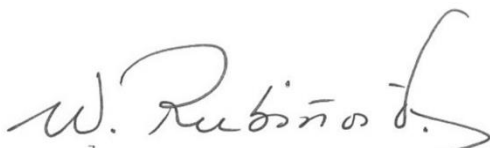
En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada de Inversiones Centenario S.A.A. al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 12 de febrero de 2019.

Lima, Perú  
12 de febrero de 2019

Refrendado por:



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

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de situación financiera

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

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)		Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Activo</b>					<b>Pasivo y patrimonio neto</b>				
<b>Activo corriente</b>					<b>Pasivo corriente</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	122,002	328,191	42,937	Otros pasivos financieros	12	163,990	255,835	254,758
Depósitos a plazo al vencimiento	3 (d)	-	-	134,400	Cuentas por pagar comerciales	13	91,616	97,343	64,729
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	119,373	145,243	115,376	Otras cuentas por pagar	14	15,395	13,531	13,661
Otras cuentas por cobrar	5	19,235	30,190	19,401	Ingresos diferidos	15	51,106	109,589	58,348
Inventarios, neto	6	246,237	284,136	246,599	<b>Total pasivo corriente</b>		<u>322,107</u>	<u>476,298</u>	<u>391,496</u>
Gastos contratados por anticipado		268	1,245	321					
<b>Total activo corriente</b>		<u>507,115</u>	<u>789,005</u>	<u>559,034</u>	<b>Pasivo no corriente</b>				
<b>Activo no corriente</b>					<b>Pasivo no corriente</b>				
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	403,822	348,002	284,346	Otros pasivos financieros	12	1,145,328	853,489	766,579
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7(c)	207,374	26,236	11,830	Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(c)	194,218	36,056	30,084
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	5	6,162	9,297	7,762	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	261,422	256,984	254,143
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,791	8,447	5,145	Ingresos diferidos	15	-	-	8,043
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	9	1,505,834	1,051,760	713,417	<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>1,600,968</u>	<u>1,146,529</u>	<u>1,058,849</u>
Propiedades y equipo, neto	10	26,559	27,448	25,858	<b>Total pasivo</b>		<u>1,923,075</u>	<u>1,622,827</u>	<u>1,450,345</u>
Propiedades de inversión	11	1,086,465	1,186,566	1,301,913	<b>Patrimonio neto</b>				
Activos intangibles, neto		8,205	5,867	6,776	Capital emitido		577,245	573,326	247,999
<b>Total activo no corriente</b>		<u>3,246,212</u>	<u>2,663,623</u>	<u>2,357,047</u>	Capital adicional		507,736	495,980	263,994
<b>Total activo</b>		<u>3,753,327</u>	<u>3,452,628</u>	<u>2,916,081</u>	Reserva legal		60,676	49,600	49,600
					Resultados no realizados		(512)	3,391	1,217
					Resultados acumulados		685,107	707,504	902,926
					<b>Total patrimonio neto</b>		<u>1,830,252</u>	<u>1,829,801</u>	<u>1,465,736</u>
					<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<u>3,753,327</u>	<u>3,452,628</u>	<u>2,916,081</u>

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de resultados

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

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Ingresos por venta de lotes	6(d)	338,593	213,870
Ingresos por arrendamiento de oficinas	11	53,928	52,790
Ingresos por intereses de venta de lotes	4(a)	42,246	58,566
Ingresos por venta de macrolotes	6(d)	21,963	24,214
Otros ingresos operativos	18	19,000	14,650
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales	11	2,061	3,456
Resoluciones de contratos - venta de lotes	25.21(b)	(96,303)	(54,652)
<b>Total ingresos</b>		<u>381,488</u>	<u>312,894</u>
Costo de venta de lotes	6(d)	(203,970)	(132,409)
Costo de macrolotes	11(d)	(17,212)	(11,088)
Costo por arrendamiento y servicios	19(a)	(10,046)	(18,715)
Resoluciones de contratos - costo de lotes	25.21(b)	57,890	50,082
<b>Total costos</b>		<u>(173,338)</u>	<u>(112,130)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11(d)	40,885	29,951
<b>Utilidad bruta</b>		<u>249,035</u>	<u>230,715</u>
Gastos de venta	19(a)	(34,242)	(2,274)
Gastos de administración	19(a)	(70,847)	(93,912)
Otros gastos	20	(10,260)	(25,448)
Otros ingresos	20	3,518	1,687
<b>Utilidad operativa</b>		<u>137,204</u>	<u>110,768</u>
Ingresos financieros	21(a)	17,884	4,499
Gastos financieros	21(b)	(94,792)	(72,139)
Ingresos por dividendos	9(o)	5,373	66,774
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(32,079)	5,799
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>33,590</u>	<u>115,701</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	22 (d)	(14,177)	(13,524)
<b>Utilidad neta</b>		<u>19,413</u>	<u>102,177</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	<u>0.03</u>	<u>0.21</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	<u>577,245</u>	<u>495,998</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 2018 y de 2017

	Nota	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Utilidad neta		19,413	102,177
<b>Otros resultados integrales</b>			
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	8(b) y 17(d)	(350)	2,328
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	17 (d)	<u>154</u>	<u>(154)</u>
<b>Resultado integral neto del ejercicio</b>		<u>19,217</u>	<u>104,351</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 2018 y de 2017, y al 1 de enero de 2017

	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 2017</b>	247,999	247,999	263,994	49,600	1,217	916,735	1,479,545
Efecto de adopción de NIIF 15, neto del impuesto a las ganancias diferido, (Nota 25.24(a))	-	-	-	-	-	(13,809)	(13,809)
<b>Saldo al 1 de enero de 2017 (Reexpresado Nota 25.24)</b>	247,999	247,999	263,994	49,600	1,217	902,926	1,465,736
Utilidad neta	-	-	-	-	-	102,177	102,177
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17 (d)	-	-	-	-	2,328	-	2,328
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17 (d)	-	-	-	-	(154)	-	(154)
<b>Otros resultados integrales</b>	-	-	-	-	2,174	102,177	104,351
Aporte de capital, Nota 17(a)	77,328	77,328	231,986	-	-	-	309,314
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)
Capitalización de resultados acumulados, Nota 17(a)	247,999	247,999	-	-	-	(247,999)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</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 17 (d)	-	-	-	-	(350)	-	(350)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17 (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 17(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, (Nota 25.24(b))	-	-	-	-	-	(8,468)	(8,468)
Aporte de capital, Nota 17(a)	3,919	3,919	11,756	-	-	-	15,675
Constitución de reserva legal, Nota 17(b)	-	-	-	11,076	-	(11,076)	-
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	(25,973)	(25,973)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	577,245	577,245	507,736	60,676	(512)	685,107	1,830,252

## Inversiones Centenario S.A.A.

### Estado separado de flujos de efectivo

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
Cobranza y anticipos de clientes	214,930	253,674
Intereses cobrados por ventas a plazo	44,306	59,751
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	5,373	66,774
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(127,045)	(169,652)
Pagos por intereses	(90,495)	(59,746)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(18,586)	(1,546)
Pagos de tributos	(6,296)	(28,292)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad	(24,427)	(4,970)
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación</b>	<u>(2,240)</u>	<u>115,993</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	-	2,940
Cobros de liquidación derivados	1,990	-
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	830	-
Apertura de depósitos a plazo al vencimiento	-	134,400
Intereses sobre depósitos en garantía	-	530
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	(315,486)	(131,427)
Préstamos otorgados a relacionadas	(190,263)	(14,406)
Adiciones de propiedades de inversión	(55,781)	(82,063)
Compra de acciones de subsidiaria	(26,045)	(81,250)
Compra de propiedades, equipos y activos intangibles	3,024	(4,738)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(581,731)</u>	<u>(176,014)</u>

## Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Obtención de otros pasivos financieros	1,270,848	327,787
Obtención de préstamos de relacionadas	158,162	5,972
Aportes de capital	15,675	309,314
Pago de otros pasivos financieros	(1,070,854)	(239,800)
Dividendos pagados	(25,973)	(49,600)
Otros cobros (pagos) relativos a la actividad de financiamiento	29,924	(8,398)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<u>377,782</u>	<u>345,275</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(206,189)	285,254
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u>122,002</u>	<u>328,191</u>
<b>Transacciones que no representan flujos -</b>		
Aportes no dinerarios a subsidiaria	-	125,666
Capitalización de resultados acumulados	-	247,999
Transferencia 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 2018 y de 2017

### 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, compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, oficinas y locales comerciales.

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

#### 1.2 Negocios conjuntos -

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

#### 1.3 Reorganización simple -

Mediante Sesión de Directorio del 29 de setiembre de 2017, se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene el Grupo, 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.A. las acciones que mantenía en el Grupo Multimercados Zonales, Inversiones San Silvestre S.A.C, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A.A., Administradora Camino Real S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A. e Inversiones Real Once S.A. por S/727,951 miles.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 1.4 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 12 febrero de 2019, y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego presentarlos a 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 2018 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 6 de abril de 2018.

### 1.5 Venta de centros comerciales -

Luego de la reorganización simple, el Grupo Centenario en julio 2018 realizó la venta de los centros comerciales: Plaza del Sol de Piura, Plaza del Sol de Ica, Plaza del Sol de 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 de 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 & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A.

## 2. Actividad económica

La Compañía mantiene actividades inmobiliarias que operan tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias del Perú. 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, quienes 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 el Grupo, indicada en el numeral 1.3, se transfiere personal de la Compañía Centenario Corporativo S.A.C. a Inversiones Centenario S.A.A.; en tal sentido, la Compañía brinda nuevamente el servicio de asesoramiento Gerencial al Grupo, ver Nota 19(c).

Las actividades de la Compañía comprenden principalmente los siguientes segmentos:

### (a) Venta de lotes y macrolotes -

Comprende el desarrollo y venta de lotes de terrenos habilitados, 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 2018 y de 2017, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabayllo y Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Arrendamientos de oficinas y centros comerciales -

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

La Compañía es propietaria del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual se encuentra en remodelación. Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., subsidiaria del Grupo, se encargará de la administración y gestión del mencionado Centro Comercial.

### 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 2018 y de 2017, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado
Activo corriente	1,002,944	1,173,192
Activo no corriente	3,880,890	3,309,826
Pasivo corriente	756,766	756,379
Pasivo no corriente	1,722,009	1,381,017
Patrimonio neto	2,405,059	2,345,622
Utilidad operativa	320,691	228,550
Utilidad neta	104,421	112,363

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	115,886	323,860
Remesa en tránsito	44	295
	<u>115,930</u>	<u>324,155</u>
<b>Más -</b>		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. (b)	-	1,653
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Continental (c)	6,072	2,383
	<u>122,002</u>	<u>328,191</u>

- (a) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, principalmente. Estas cuentas corrientes generan intereses. Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/93,628 miles y US\$8,384 miles en moneda extranjera (S/14,908 miles y US\$96,452 miles al 31 de diciembre de 2017), respectivamente. El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2018, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de un nuevo préstamo sindicado en setiembre 2018, el cual será destinado para capital de trabajo. El saldo al 31 de diciembre de 2017 estaba compuesto principalmente por el aporte de capital realizado por los accionistas, Ver Nota 17(a).
- (b) Correspondía al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, para garantizar el préstamo sindicado, el cual fue liquidado por la Compañía en setiembre de 2018, ver Nota 12(a). El contrato fue suscrito por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., por el cual la Compañía cedía a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por la venta de lotes, excluyendo la urbanización Santa María etapas 1 al 5. Estos fondos estaban a disposición de la Compañía de acuerdo a sus necesidades, con previa autorización de la referida entidad financiera.
- (c) En junio de 2017, la Compañía suscribió un contrato de fideicomiso de administración con el Banco Continental, donde la Compañía cede a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Torre 1, Torre 3 y Torre 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver Nota 12(d).



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

#### 4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de lotes (a)	513,302	479,924
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	4,341	5,871
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	23,909	8,895
	<u>541,552</u>	<u>494,690</u>
<b>Menos -</b>		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(18,357)	(1,445)
	<u>523,195</u>	<u>493,245</u>
<b>Por plazo -</b>		
Porción corriente	119,373	145,243
Porción no corriente	403,822	348,002
	<u>523,195</u>	<u>493,245</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido S/42,246 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo (S/58,566 miles al 31 de diciembre de 2017) que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes" del estado separado de resultados. Por estas 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	1,445	1,660
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados, Nota 25.24 (b) y (f.2)	12,011	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio, Nota 19(a) y (f.2)	5,130	26
Recuperos	(105)	(241)
Castigos	(124)	-
<b>Saldo final</b>	<u>18,357</u>	<u>1,445</u>

- (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:

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	1,280	80	1,360
Vencidas -			
De 1 a 90 días	1,247	152	1,399
De 91 a 180 días	207	485	692
Mayores a 180 días	391	499	890
	<u>3,125</u>	<u>1,216</u>	<u>4,341</u>

	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	3,060	97	3,157
Vencidas -			
De 1 a 90 días	584	159	743
De 91 a 180 días	486	191	677
Mayores a 180 días	296	998	1,294
	<u>4,426</u>	<u>1,445</u>	<u>5,871</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	332,064	45,988	14,967	393,019
Nuevos activos originados	307,366	-	-	307,366
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(127,394)	(18,501)	(7,925)	(153,820)
Transferencias a la Etapa 1	15,252	(13,294)	(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>44,729</b>	<b>30,279</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 (S/ 37,274 miles al 2017) y el efecto de NIIF 15 que se encuentra como ingreso diferido por S/20,230 miles (S/49,631 miles en 2017).

(f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	6,353	2,209	3,449	12,011
Nuevos activos originados	64,549	-	-	64,549
Activos dados de baja o 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>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Más de un año	60,500	55,136
Entre tres y cinco años	184,808	230,718
Más de cinco años	<u>158,514</u>	<u>62,148</u>
	<u>403,822</u>	<u>348,002</u>

### 5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas	8,593	9,455
Crédito fiscal por impuesto a las ganancias	6,075	11,953
Proyecto de obras por impuestos (a)	4,894	4,881
Contribución reembolsable por habilitación urbana (b), Nota 18	4,840	4,840
Fondo sujeto a restricción (Escrow) (c)	3,218	7,097
Anticipos a proveedores	1,064	245
Préstamos por cobrar al personal	691	-
Préstamos por cobrar	82	668
Otros	<u>384</u>	<u>348</u>
	29,841	39,487
<b>Menos -</b>		
Castigos de otras cuentas por cobrar, Nota 20 (a)	<u>(4,444)</u>	<u>-</u>
	<u>25,397</u>	<u>39,487</u>
<b>Por plazo -</b>		
Parte corriente	19,235	30,190
Parte no corriente	<u>6,162</u>	<u>9,297</u>
	<u>25,397</u>	<u>39,487</u>

- (a) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) 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 público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el periodo 2018, la Compañía ha reconocido un castigo por S/3,734 miles por aquellas contribuciones reembolsables en las cuales la Compañía aún no ha alcanzado el cuarenta por ciento de la ocupabilidad en las mencionadas urbanizaciones según las evaluaciones de la Compañía.
- (c) La Compañía producto de la venta por 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 y que vence en el año 2019; de acuerdo al contrato de compra venta de acciones se ha estipulado que el importe será liberado a favor de la Compañía, luego de deducir todos los daños reclamables no esenciales que a la fecha de cada liberación estén pendientes de ser resueltos en forma definitiva. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo por cobrar neto de su deterioro es de S/2,508 miles (S/5,678 miles en el periodo corriente y S/1,419 miles en el periodo no corriente, al 31 de diciembre de 2017); durante el 2018, la Compañía reconoció un castigo del Escrow por los daños reclamables no esenciales por un importe de S/710 miles.
- (d) El movimiento del castigo de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	2018 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	-
Castigos, Nota 20	<u>4,444</u>
<b>Saldo final</b>	<u>4,444</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por deterioro de las otras cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	124,883	168,178	147,279
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	69,643	66,129	64,946
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	20,170	-	4,330
	<u>214,696</u>	<u>234,307</u>	<u>216,555</u>
<b>Más</b>			
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15 (Nota 25.24(a))	31,541	49,829	30,044
	<u>246,237</u>	<u>284,136</u>	<u>246,599</u>

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado	1.1.2017 S/(000) Reexpresado
Lima	52,520	83,795	86,687
Piura	18,254	25,524	23,436
Ica	10,627	24,354	9,584
Trujillo	26,596	21,675	18,800
Chiclayo	6,969	10,729	5,189
Tacna	1,018	1,230	3,479
Huancayo	8,899	871	104
	<u>124,883</u>	<u>168,178</u>	<u>147,279</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Corresponden a lotes de terrenos que se encuentran 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. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado	1.1.2017 S/(000) Reexpresado
Lima	<u>69,643</u>	<u>66,129</u>	<u>64,946</u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2018, los terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Piura y Trujillo; corresponden al proyecto Palmeras 3 y Altos del Valle 3, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por la Compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación se detallan los terrenos que aún no se encuentran disponibles para la venta y su ubicación:

	2018 S/(000)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado
Piura	6,750	4,330
Junín	<u>13,420</u>	<u>-</u>
	<u>20,170</u>	<u>4,330</u>

- (d) Durante el año 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes y macrolotes por S/338,593 miles y S/21,963 miles, respectivamente (S/213,870 miles y S/24,214 miles por venta de lotes y macrolotes en el año 2017, respectivamente), el cual se presenta en el estado separado de resultados.

Asimismo, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes y macrolotes por S/203,970 miles y S/17,212 miles, respectivamente (S/132,409 miles y S/11,088 miles por costo de venta de lotes y macrolotes en el año 2017, respectivamente)

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	01.01.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Saldo inicial	49,829	30,044	-
Cálculo de lotes a recuperar	16,632	19,785	30,044
Lotes recuperados	<u>(34,920)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>31,541</u>	<u>49,829</u>	<u>30,044</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 2018 y de 2017.

### 7. Transacciones con partes relacionadas

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Intereses por préstamos, Nota 21 (a)	13,057	2,514
Asesoramiento administrativo (*), Nota 18	11,123	-
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 9(o)	5,373	66,774
Alquileres de inmuebles	85	402
Servicio de gestión de activos, Nota 19(b)	(23,919)	(87,779)
Gastos financieros por préstamos a partes relacionadas, nota 21 (b)	(4,238)	(2,099)

- (\*) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración brindados por la Compañía a las otras subsidiarias del Grupo en el periodo 2018. Cabe indicar que en el periodo 2017, fue realizado por Centenario Corporativo S.A.A., el cual le transfiere dicha línea de negocios a la Compañía.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018		2017	
	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 13)</b>				
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.1)	11,189	-	-	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.2)	5,685	-	-	9
Nuevas Inversiones Camino				
Real S.A.C. (b.3)	2,400	-	-	-
Multimercados Zonales S.A. (b.4)	2,279	-	241	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	490	-	56	-
Inversiones San Silvestre S.A.	407	-	-	-
Centenario Hoteles S.A.C.	406	4	184	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	365	-	-	365
Administradora Camino Real S.A.C.	220	-	-	-
Interamerica de Comercio S.A.	81	-	39	-
Centenario Oficinas S.A.C. (b.5)	-	12,133	-	12,089
Centenario Desarrollo Urbano SA.C. (b.5)	-	5,127	7,285	32,240
Centenario Corporativo S.A.C. (b.6)	-	2,735	-	4,065
Inversiones Nueva Metropoli S.A. (b.7)	-	1,113	1,023	788
Centenario Hoteles Lima S.A.C.	-	-	4	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	-	-	2	-
	<u>23,522</u>	<u>21,112</u>	<u>8,834</u>	<u>49,556</u>
<b>Asociada-</b>				
Real Once S.A.	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>-</u>
<b>Negocio conjunto -</b>				
Villa Club S.A.	223	-	-	-
Paz Centenario S.A.	-	45	40	28
	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>40</u>	<u>28</u>
<b>Total</b>	<u>23,909</u>	<u>21,157</u>	<u>8,895</u>	<u>49,584</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b.1) Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.) corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.
- (b.2) Al 31 de diciembre 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.3) Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar comerciales a Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C. corresponden principalmente a recuperación de gastos.
- (b.4) Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.
- (b.5) Las cuentas por pagar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones 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.6) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas por pagar comerciales a Centenario Corporativo S.A.C. corresponde principalmente a servicios de asesoramiento administrativo.
- (b.7) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas por pagar comerciales a Inversiones Nueva Metrópoli S.A. corresponde principalmente a gastos de condominio.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas se muestran a continuación:

	AI 2018		AI 2017	
	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>				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.1)	79,668	-	7,524	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A. (c.2)	65,357	-	6	-
Centenario Desarrollo Urbano SA.C. (c.3)	39,001	-	6,090	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial				
Camino Real S.A.C. (c.4)	9,948	-	3,290	-
Centenario Corporativo S.A.C. (c.5)	4,546	-	3,852	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.5)	3,550	-	3,047	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.6)	2,597	-	117	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A. (c.6)	1,466	-	1,426	-
Centenario Oficinas S.A.C.	1,043	-	872	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	15	-	12	-
Multimercados Zonales S.A. (c.7)	-	93,846	-	5,063
Interamérica de Comercio S.A. (c.8)	-	51,568	-	25,780
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (c.9)	-	40,979	-	-
Cosmosant Anstalt	-	5,087	-	5,141
Administradora Camino Real S.A.C.	-	1,754	-	-
	<u>207,191</u>	<u>193,234</u>	<u>26,236</u>	<u>35,984</u>
<b>Negocio conjunto -</b>				
Paz Centenario S.A.	183	-	-	72
Villa Club S.A.	-	984	-	-
	<u>207,374</u>	<u>194,218</u>	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>
<b>Por plazo -</b>				
Parte corriente	-	-	-	-
Parte no corriente	<u>207,374</u>	<u>194,218</u>	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>
	<u>207,374</u>	<u>194,218</u>	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>

- (c.1) Corresponde principalmente a trece préstamos otorgados durante el 2018, por un total de S/68,470 miles, que serán cancelados en el 2020. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual según contrato de 6%.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c.2) Corresponde a cuatro préstamos otorgados en soles y un préstamo en dólares el 2018, por un total de S/2,915 miles y US\$17,229 miles, que serán cancelados en el 2020. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual, según contrato, 6% en soles y 5% en dólares estadounidenses.
- (c.3) Corresponde a tres préstamos otorgados en dólares el 2018 por US\$8,980 miles, los cuales serán cancelados en el 2020. Dichos préstamos generan intereses a una tasa efectiva anual entre 5% y 6.5%.
- (c.4) Corresponde a diecisiete préstamos otorgados en soles y cinco en dólares, por un total de S/2,119 miles y US\$1,224 miles, respectivamente, que serán cancelados en el 2020. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual, según contrato, de 6% en soles y 5% en dólares estadounidenses, respectivamente, que serán cancelados en el 2020.
- (c.5) Corresponde a préstamos otorgados el 2015 a Centenario Corporativo S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.), por S/3,700 miles y S/2,285 miles respectivamente. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a una tasa activa promedio en moneda nacional de aproximadamente 15.97%.
- (c.6) Corresponde a préstamos otorgados en el 2017 y 2018 a Inversiones Nueva Metrópoli S.A y Centenario Hoteles S.A. por S/650 miles y S/50 miles, respectivamente, más un préstamo a Centenario Hoteles S.A por US\$735 miles que serán cancelados en el 2020. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual según contrato de 6%.
- (c.7) Corresponde a dos préstamos recibidos el 2018 por un total de US\$ 27,436 miles que fueron utilizados para capital de trabajo. Dichos préstamos generan intereses de acuerdo a la tasa efectiva anual de 4.01%.
- (c.8) Corresponde a dos préstamos recibidos el 2015 y el 2018 por US\$ 7,000 miles y US\$6,595 miles, respectivamente, que fueron utilizados para capital de trabajo. Dichos préstamos generan una tasa activa promedio en moneda extranjera de aproximadamente 7.29%.
- (c.9) Corresponde a un préstamo recibido el 2018 por US\$12,000 miles, utilizado para capital de trabajo. Dicho préstamo genera una tasa efectiva anual de 5%.

## 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 2018 y 2017, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,400 miles. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio, Nota 19 (c).

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

Este rubro comprende:

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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, que se presenta en el rubro "otros gastos"; y se encuentra compuesta de la siguiente manera:

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

Asimismo, el importe que se mantenía como ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de dichas acciones por S/3,707 miles fue transferido a resultados acumulados de acuerdo a la política contable indicada en Nota 25.6.1 (c).

- (c) Durante el 2018, la Compañía ha reconocido una pérdida por valor razonable por las acciones que mantiene en Universal Textil S.A. por S/726 miles, debido a la baja del precio de la acción de 0.52 a 0.37 en comparación al 31 de diciembre de 2017. Dicha pérdida de valor razonable, neto del impuesto a las ganancias diferido, se reconoce en el estado separado de cambios en el patrimonio neto en el rubro de "Resultados no realizados".
- (d) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía no ha recibido dividendos por sus inversiones disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones disponibles para la venta no están vencidas y no se tiene control ni influencia significativa en sus decisiones operativas.

### 9. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Subsidiarias	1,494,263	858,762
Asociadas	11,571	16,396
Negocios conjuntos	<u>-</u>	<u>176,602</u>
	<b><u>1,505,834</u></b>	<b><u>1,051,760</u></b>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Participación en el capital		Valor en libros	
	2018 %	2017 %	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Subsidiarias (a) y (b)	99.99	99.99	878,992	1,000
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Subsidiarias (a)	99.99	99.99	590,366	22,731
Centenario Oficinas S.A.C. y Subsidiaria (a)	99.99	99.99	17,806	1,000
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	5,765	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
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias (a) y (b)	-	99.99	-	512,156
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. (a) y (c)	-	99.99	-	125,666
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (a) y (d)	-	99.99	-	98,085
Interamerica de Comercio S.A. (a) y (e)	-	99.99	-	51,294
Centenario Hoteles S.A.C. (a)	-	100.00	-	20,118
Centro Empresarial El Derby S.A. (a)	-	51.00	-	16,806
Inversiones Nueva Metrópoli S.A. (a)	-	99.99	-	2,807
			<u>1,494,263</u>	<u>858,762</u>
<b>Asociadas -</b>				
Enotria S.A. (f)	48.00	48.00	11,571	11,571
Inversiones Real Once S.A.(a) y (g)	-	28.57	-	4,825
			<u>11,571</u>	<u>16,396</u>
<b>Negocios conjuntos -</b>				
Paz Centenario S.A. (a) y (h)	-	50.00	-	174,016
Administradora Camino Real S.A.C. (a) y (i)	-	50.00	-	2,586
			<u>-</u>	<u>176,602</u>
			<u>1,505,834</u>	<u>1,051,760</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (a) Tal como se detalla en la nota 1.3, la Compañía realizó en el año 2018 una reorganización societaria simple; que consistió en la transferencia de acciones de subsidiarias por Inversiones Centenario S.A.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/727,952 miles, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/268,601 miles y Centenario Oficinas S.A.C. por S/16,806 miles. Como consecuencia de lo indicado, Centenario Oficinas S.A.C. que tiene actualmente como subsidiaria a Centro Empresarial El Derby S.A., se encarga del proyecto inmobiliario Cronos.

Asimismo, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. tiene actualmente como subsidiarias a: "Grupo Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A. e Inversiones Nueva Metropoli S.A. y, como inversión en asociada 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 2018, para el desarrollo de sus operaciones, la Compañía cuenta con un mercado tradicional - moderno "Minka" ubicada en la provincia Constitucional del Callao.
- (c) Durante el año 2017, la Compañía constituyó Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A.C. participando con el 99.99%, el aporte inicial fue de S/1 miles; en diciembre de 2017 Inversiones Centenario S.A.A. realizó un aporte no dinerario por S/125,666 miles transferido de propiedades de inversión, ver Nota 11(c). Esta subsidiaria se dedica a la administración del Centro Camino Real.
- (d) Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., gerencia el proyecto Macropolis (ciudad industrial), su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, arrendamiento, y subarrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución por etapas de este proyecto de desarrollo industrial en el distrito de Lurín.
- (e) Se dedica al desarrollo de centros comerciales desde la edificación hasta la puesta en marcha, la gestión integral y la operación de locales comerciales. Hasta julio de 2018, desarrollaba y gestionaba el centro comercial Plaza del Sol Piura ubicado en la ciudad de Piura, el cual fue vendido, ver letra (b).



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) 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.
- (g) La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de inmuebles, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos.
- (h) Paz Centenario S.A. se forma del aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos para vivienda.
- (i) Administradora Camino Real S.A.C. es una entidad que desarrolla actividades en el sector inmobiliario. Durante enero de 2018, la Compañía realizó la compra del 50% de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. a un tercero no vinculado por S/3,857 miles; el valor pagado fue similar a su valor en libros; en tal sentido Administradora Camino Real S.A.C. paso de ser negocio conjunto a inversión en subsidiaria (ver también Reorganización Societaria, Nota 1 (c)),
- (j) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Saldo inicial</b>	1,051,760	713,417
Retiro por acciones transferidas por reorganización, (a)	(1,013,359)	-
Adición de acciones por reorganización (k)	1,013,359	-
Aportes de capital (l)	315,486	130,858
Aporte otorgado en propiedad de inversión a subsidiaria (m)	133,933	125,666
Compra de acciones (n)	3,857	81,250
Aporte no dinerario	798	-
Otros	-	569
<b>Saldo final</b>	<u>1,505,834</u>	<u>1,051,760</u>

- (k) Durante el 2018, Inversiones Centenario S.A.A., producto de la reorganización societaria, 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (l) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía, ha efectuado aportes de capital 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. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía, ha efectuado aportes de capital en Multimercados Zonales S.A., Paz Centenario S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Urbanizaciones S.A.C. y Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. por S/85,165 miles, S/13,556 miles, S/9,406 miles, S/21,731 miles y S/1,000 miles, respectivamente.
- (m) 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; y (ii) la compra del 50 por ciento de las acciones restantes de Inversiones San Silvestre S.A. por S/22,188. Durante el año 2017, la Compañía constituyó Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A.C. participando con el 99.99%, el aporte inicial fue de S/1 miles; en diciembre de 2017 Inversiones Centenario S.A.A. realizó un aporte no dinerario por S/125,666 miles transferidas de propiedades de inversión, ver Nota 11 (c). Esta subsidiaria se dedicará a la administración del Centro Camino Real.
- (n) Tal como se detalla en letra (i), 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.

En sesión de Directorio del 24 de febrero de 2017 se aprobó la adquisición, a un tercero no vinculado, del 23 por ciento del capital social de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.; por dicha adquisición la Compañía realizó un desembolso de US\$25,000 miles; en tal sentido, al 31 de diciembre de 2017 la Compañía posee totalmente el control en dicha subsidiaria con una participación del 99.99 por ciento.

- (o) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha recibido dividendos por S/5,373 miles de su asociada Enotria S.A. (Al 31 de diciembre de 2017 recibió dividendos de sus subsidiarias y asociadas por S/65,216 miles y S/1,558 miles, respectivamente).

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2018						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>							
Saldo al 1 de enero de 2017	827	24,623	8,526	4,865	401	2,648	41,890
Adiciones (a)	-	4,012	171	-	176	6	4,365
Ventas y/o retiros, Nota 20	-	-	(18)	-	(149)	-	(167)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>827</b>	<b>28,635</b>	<b>8,679</b>	<b>4,865</b>	<b>428</b>	<b>2,654</b>	<b>46,088</b>
Adiciones (a)	-	3,118	180	-	-	121	3,419
Ventas y/o retiros, Nota 20	-	(183)	(55)	-	-	-	(238)
Ajuste (d)	-	(231)	161	(150)	145	-	(75)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>827</b>	<b>31,339</b>	<b>8,965</b>	<b>4,715</b>	<b>573</b>	<b>2,775</b>	<b>49,194</b>
<b>Depreciación acumulada -</b>							
Saldo al 1 de enero de 2017	-	(5,783)	(6,857)	(993)	(401)	(1,998)	(16,032)
Adiciones (b)	-	(1,497)	(531)	(422)	(39)	(194)	(2,683)
Ventas y/o retiros, Nota 20	-	-	18	-	57	-	75
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-</b>	<b>(7,280)</b>	<b>(7,370)</b>	<b>(1,415)</b>	<b>(383)</b>	<b>(2,192)</b>	<b>(18,640)</b>
Adiciones (b)	-	(2,900)	(502)	(397)	(32)	(237)	(4,068)
Ventas y/o retiros, Nota 20	-	-	45	-	-	-	45
Ajuste (d)	-	31	104	(20)	(44)	(43)	28
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>(10,149)</b>	<b>(7,723)</b>	<b>(1,832)</b>	<b>(459)</b>	<b>(2,472)</b>	<b>(22,635)</b>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>827</b>	<b>21,190</b>	<b>1,242</b>	<b>2,883</b>	<b>114</b>	<b>303</b>	<b>26,559</b>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>827</b>	<b>21,355</b>	<b>1,309</b>	<b>3,450</b>	<b>45</b>	<b>462</b>	<b>27,448</b>

- (a) Las adiciones de los años 2018 y 2017 corresponden principalmente a las remodelaciones del piso 1, 5 y 6 de la torre Real Cuatro y desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones, respectivamente.
- (b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración por un importe de aproximadamente S/4,068 miles al 31 de diciembre de 2018 (S/2,683 miles al 31 de diciembre de 2017), ver Nota 19.
- (c) 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 la práctica internacional de la industria.
- (d) Durante el año 2018, la Gerencia de la Compañía procedió a realizar ciertos ajustes en algunos rubros de "Propiedades y equipo" por S/47 miles neto de su depreciación, ya que no calificaban como activos fijos.
- (e) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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:

	2018	2017
	S/(000)	S/(000)
Oficinas (a)	720,585	751,993
Urbanizaciones (b)	365,880	433,627
Centros comerciales (c)	-	946
	<u>1,086,465</u>	<u>1,186,566</u>

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

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

- (b) 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.
- (c) Con fecha 22 de diciembre de 2017, se realizó la transferencia de ciertos locales comerciales del Centro Comercial Camino Real a la nueva subsidiaria Nuevas Inversiones Centro Camino Real S.A.C. por S/125,666 miles aproximadamente, subsidiaria creada para operar este centro comercial. Asimismo, con fecha 22 de noviembre de 2017, se realizó la venta del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco, por aproximadamente S/10,771 miles y una utilidad de S/7,168 miles.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por arrendamiento de oficinas, locales, centros comerciales y estacionamiento por S/55,989 miles, respectivamente (S/56,246 miles al 31 de diciembre de 2017).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Asimismo, los ingresos por arrendamientos comprometidos con la Compañía y con el patrimonio en Fideicomiso (garantizados con las Torres 1,3, 5, 6 y 10) son los siguientes:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
En un año	4,647	12,484
Entre dos y cinco años	30,886	26,188
Entre seis y diez años	40,782	8,792

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Saldo inicial	1,186,566	1,301,913
Costos incurridos por obras en curso (f)	56,726	47,612
Compra de inmuebles (e)	34,488	34,451
Cambios en el valor razonable (g)	40,885	29,951
Transferencia a inventarios	(105,310)	(90,607)
Transferencia por aporte a subsidiaria, ver Nota 9 (i)	(111,745)	(125,666)
Costo de venta de macrolotes	(13,105)	(7,545)
Costo de venta de centro comercial	(2,040)	(3,543)
Saldo final	<u>1,086,465</u>	<u>1,186,566</u>

(e) Al 31 de diciembre de 2018, las compras de inmuebles comprenden adquisiciones de terrenos e inmuebles en San Isidro por S/34,488 miles, que ha sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario. Al 31 de diciembre de 2017, las compras de inmuebles comprenden adquisiciones de oficinas en los Edificio Real 4 y Edificio Real 2 por S/14,975 miles y S/8,889 miles, respectivamente, adquisición de terreno en la calle Santo Toribio en San Isidro S/9,590 y otras adquisiciones de oficinas y locales comerciales por S/997 miles, los cuales han sido financiados con recursos propios y con financiamiento bancario.

(f) 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 y S/10,741 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y oficinas, principalmente desembolsos relacionados con la construcción del edificio de oficinas Torre Real 2 ubicado en San Isidro, Lima iniciado en octubre de 2015.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(g) Cambios en el valor razonable -

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

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

La determinación de los valores razonables de las propiedades de inversión fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene 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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Oficinas (h)	34,276	38,188
Lotes y macrolotes	4,811	(5,875)
Centros comerciales (h)	1,798	(2,362)
	<u>40,885</u>	<u>29,951</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los arrendamientos financieros se encuentran garantizados con el edificio Real 8, ver Nota 12 (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	2017
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$17-US\$26	US\$18-US\$29
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	4%-6%	4%-6%
Tasa de crecimiento promedio de renta	1.5%	2%
Tasa de descuento	7.88%	8.35%

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Tasa de cambio	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)</b>			
Incremento	+5%	16,997	28,052
Disminución	-5%	(16,997)	(28,052)
<b>Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)</b>			
Incremento	+5%	20,272	14,835
Disminución	-5%	(20,272)	(14,835)
<b>Tasa de descuento (base)</b>			
Incremento	+0.5%	3,048	2,228
Disminución	-0.5%	(3,048)	(2,228)

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) A continuación se presenta los importes de la renta fija mínima por tipo de moneda correspondientes a los arrendamientos:

	US\$(000)	S/(000)
<b>Periodo</b>		
Hasta un año	11,723	39,610
Entre uno y cinco años	32,266	109,026
Más de cinco años	9,610	32,271
<b>Total</b>	<u>53,599</u>	<u>180,907</u>

- (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. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	968,309	867,812	22,209	150,612	946,100	717,200
Pagarés (b)	133,669	98,318	133,669	98,318	-	-
Arrendamiento financiero (c)	36,621	43,525	7,311	6,905	29,310	36,620
Bonos (d)	170,719	99,669	801	-	169,918	99,669
	<u>1,309,318</u>	<u>1,109,324</u>	<u>163,990</u>	<u>255,835</u>	<u>1,145,328</u>	<u>853,489</u>

(a) Préstamos bancarios -

Los préstamos bancarios se han contratado con diversas entidades financieras. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre diciembre de 2018 y setiembre de 2025 y cuentan con garantías específicas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene un préstamo financiero a tasa variable que asciende a US\$ 200,000 miles, que generan interés a tasa libor de 90 días más 3%, el cual corresponde a un préstamo sindicado obtenido el 19 de setiembre de 2018 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., que fue destinado para reestructuración de deuda.

Por otro lado, durante el 2018, la Compañía contrató un préstamo para capital de trabajo con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por US\$ 20,000 miles con vencimiento a 1 año, el cual devenga intereses a tasa efectiva de 2.98% en moneda extranjera. Asimismo, la Compañía mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés entre 4.55% y 9% en moneda nacional y entre 3.37% y 4.27% en moneda extranjera. Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos y capital de trabajo.

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

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los préstamos bancarios incluía un préstamo sindicado suscrito el 16 de diciembre de 2014 y liderado por el Banco ITAU en asociación con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander del Perú S.A.A., Bancolombia S.A., Banco Scotiabank Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y CorpBanca New York Branch por un importe que ascendió a US\$200,000 miles. El préstamo fue para capital de trabajo y negociar deuda de corto a largo plazo. El 19 de setiembre de 2018, la Compañía realizó la cancelación de dicho préstamo sindicado por US\$ 100,500 miles.

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

El 18 de setiembre 2018 se firmó el Contrato del nuevo préstamo sindicado donde se estipulan los covenants financieros del préstamo sindicado; es importante, indicar que los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que se vienen cumpliendo. Los ratios que debe cumplir la Compañía, a nivel de cifras consolidados, incluyendo los cambios en la mencionada adenda son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres; no debe ser mayor que 5.5 veces.
- 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 y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los ingresos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser menor a 1.25 veces.

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

- El ratio de cobertura de activos y flujos, debe ser, mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado; considerando lo siguiente: que el valor de la cartera de cuentas por cobrar de urbanizaciones debe ser, en todo momento, mayor o igual al 50% del saldo de la deuda y que la suma del valor comercial de los inmuebles que forman parte del fideicomiso de activos en garantía, deberá ser mayor o igual al 100% del monto de las obligaciones de pago.

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

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene 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, devengan intereses a una tasa efectiva anual entre 4.55% y 4.90% en moneda nacional y entre 2.90% y 3.37% en moneda extranjera y vencerán hasta febrero de 2019.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantenía cinco pagarés firmados para capital de trabajo. Estos pagarés firmados con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A., Banco GNB y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/61,000 miles y US\$11,500 miles, devengaron intereses a una tasa efectiva anual entre 4.95% y 5.25% en moneda nacional y entre 2.62% y 3.16% en moneda extranjera y vencieron hasta marzo de 2018.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía mantiene 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 6.1%, y está garantizado con los bienes adquiridos, ver Nota 11(g).

Los principales covenants que se mantienen por el arrendamiento contratado, y durante la duración del mismo, son los siguientes:

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

El valor presente del arrendamiento financiero es el siguiente:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Hasta 1 año	9,329	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>32,652</u>	<u>41,981</u>
	41,981	51,310
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(5,360)</u>	<u>(7,785)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>36,621</u>	<u>43,525</u>

- (d) En agosto de 2018, se aprobó la ampliación de la emisión del programa de bonos de titulización del periodo 2017 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 por ciento anual y los activos que forman parte del Patrimonio Fideicometido fueron los edificios Torre Real 6 y 10 del centro empresarial Real.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Los fondos han sido utilizados para capital de trabajo. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

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

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2018 S/(000)	2017 S/(000)	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Préstamos bancarios	968,309	867,812	1,003,299	891,922
Pagarés	133,669	98,318	133,635	98,371
Arrendamiento financiero	36,621	43,525	38,266	45,480
Bonos (d)	170,719	99,669	244,963	166,849
	<u>1,309,318</u>	<u>1,109,324</u>	<u>1,420,163</u>	<u>1,202,622</u>

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (f) Al 31 de diciembre 2018, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/72,778 miles (S/63,741 miles al 31 de diciembre de 2017) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 21 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/5,382 miles (S/5,323 miles al 31 de diciembre de 2017) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 14.
- (g) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene aproximadamente US\$48.5 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$30.5 millones al 31 de diciembre de 2017).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos.

### 13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/91,616 miles (S/97,343 miles al 31 de diciembre de 2017) y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/70,459 miles (S/47,759 miles al 31 de diciembre de 2017) y obligaciones con relacionadas por S/21,157 miles (S/49,584 miles al 31 de diciembre de 2017), 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.

### 14. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Depósitos en garantía (a)	5,712	5,684
Intereses por pagar, Nota 12(f)	5,382	5,323
Participaciones por pagar	1,091	-
Vacaciones por pagar (b)	865	-
Remuneraciones por pagar (b)	747	-
Anticipos de clientes (c)	489	458
Tributos por pagar	257	-
Compensación de tiempo de servicios por pagar (b)	148	-
Provisión por contingencias	-	808
Ajuste de precios por venta de acciones	-	689
Otras cuentas por pagar	704	569
	<u>15,395</u>	<u>13,531</u>

- (a) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) 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.
- (c) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza 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.

### 15. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	01.01.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15, (a)			
y (c)	50,411	81,588	49,631
Ingresos diferidos por venta de macrolotes (b)	-	28,001	16,760
Otros	695	-	-
	<u>51,106</u>	<u>109,589</u>	<u>66,391</u>
<b>Parte corriente</b>	51,106	109,589	58,348
<b>Parte no corriente</b>	-	-	8,043
	<u>51,106</u>	<u>109,589</u>	<u>66,391</u>

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes urbanos que se incluyen como pasivos por aquellas ventas que tienen dificultad de cobro, las cuales se reconocen en este rubro de acuerdo a la política descrita en Nota 25.21.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, los ingresos diferidos provienen principalmente de la venta de macrolotes ubicados en el distrito de Carabayllo; es importante indicar que dichos macrolotes han sido transferidos a los clientes finales durante el 2018.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Saldo inicial</b>	81,588	49,631	-
Adiciones	30,180	31,957	49,631
Recuperos	(61,358)	-	-
<b>Saldo final</b>	<u>50,411</u>	<u>81,588</u>	<u>49,631</u>

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

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Impuestos diferidos activos</b>			
Recuperable después de 12 meses	11,028	10,626	7,022
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>			
Recuperable después de 12 meses	(272,450)	(267,610)	(261,165)
<b>Total impuesto diferido pasivo, neto</b>	<u>(261,422)</u>	<u>(256,984)</u>	<u>(254,143)</u>

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)	1.1.2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
<b>Al 1 de enero</b>	(256,984)	(254,143)	(273,199)
Abono a resultados acumulados por NIIF 15, Nota 25.24	-	3,591	5,778
Abono a resultados acumulados por NIIF 9, Nota 25.24(b)	3,540	-	-
(Cargo) abono al estado de resultados, Nota 22(d)	(8,121)	(5,453)	13,502
(Cargo) abono a otros resultados integrales	143	(979)	(224)
<b>Al 31 de diciembre</b>	<u>(261,422)</u>	<u>(256,984)</u>	<u>(254,143)</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)	Total S/(000)	
<b>Activo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2017	1,244	-	-	1,244	
Abono a resultados acumulados, Nota 25.24	-	5,778	-	5,778	
Al 1 de enero de 2017 (Reexpresado Nota 25.24)	1,244	5,778	-	7,022	
Cargo a resultados	(52)	-	-	(52)	
Abono a otros resultados Integrales	65	-	-	65	
Abono a resultados acumulados	-	3,591	-	3,591	
Al 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado Nota 25.24)	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	
Al 31 de diciembre de 2018	412	5,563	5,053	11,028	
			<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>Total S/(000)</b>
<b>Pasivo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2017	(33,834)	(72,793)	(372)	(154,166)	(261,165)
Cargo a resultados	9,187	(12,544)	-	(2,044)	(5,401)
Cargo a otros resultados integrales	-	-	(1,044)	-	(1,044)
Al 31 de diciembre de 2017	(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
Al 31 de diciembre de 2018	(27,017)	(94,640)	(214)	(150,579)	(272,450)

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 17. Patrimonio

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

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

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Reserva legal -

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

(c) Resultados acumulados -

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

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.

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

(d) Resultados no realizados-

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de las inversiones disponibles para la venta medidas a su valor razonable neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en el valor estimado de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido. Los instrumentos derivados fueron liquidados en setiembre de 2018.

### 18. Otros ingresos operativos

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 7(a)	11,123	-
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	6,185	4,604
Ingreso por penalidades de contratos de oficinas	1,377	742
Arrendamiento eventual de estacionamientos	105	124
Ingreso por alquiler de auditorio	122	92
Ingreso por contribuciones reembolsables, Nota 5	-	4,840
Recupero de provisión de cierre de obra	-	3,645
Ingresos por alquileres de antenas	-	146
Otros ingresos diversos	88	457
	<u>19,000</u>	<u>14,650</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamiento y servicios S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
<b>2018:</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	3,864	43,224	27,096	74,184
Cargas de personal (c)	5,999	13,504	1,934	21,437
Tributos	-	7,147	38	7,185
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	183	1,697	44	1,924
Amortización	-	1,207	-	1,207
	<u>10,046</u>	<u>70,847</u>	<u>34,242</u>	<u>115,135</u>
<b>2017:</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	18,715	78,015	2,248	98,978
Tributos	-	9,565	-	9,565
Depreciación, Nota 10(b)	-	2,683	-	2,683
Cargas de personal (c)	-	1,546	-	1,546
Amortización	-	1,282	-	1,282
Cargas diversas de gestión	-	821	-	821
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	-	26	26
	<u>18,715</u>	<u>93,912</u>	<u>2,274</u>	<u>114,901</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Asesoramiento y servicio a partes relacionadas (b.1) y 7(a)	23,919	87,779
Servicios de publicidad (b.2)	18,579	3
Honorarios profesionales (b.3)	12,105	5,194
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	5,724	3,322
Seguridad y vigilancia	4,215	-
Reparación y mantenimiento (b.4)	3,528	138
Alquileres	2,389	655
Electricidad y agua	1,286	1,248
Gastos de comunicación	1,064	92
Comisiones ventas y/o alquiler	732	253
Gastos notariales	494	170
Otros servicios brindados por terceros	115	67
Gastos de representación	34	57
	<u>74,184</u>	<u>98,978</u>

- (b.1) Corresponde a los servicios de asesoramiento y gestión de activos recibidos de sus subsidiarias del Grupo. Durante el 2018 la Compañía realiza dichos servicios, lo cual originó un incremento en el rubro de ingresos por servicios (Nota 18) 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 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 asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias, en los cuales ha incurrido la Compañía para el asesoramiento de las nuevas operaciones realizadas durante el 2018.
- (b.4) Corresponden a gastos de limpieza de condominios y mantenimiento de inmuebles, los cuales han sido refacturados en el 2018 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Sueldo y salarios	13,284	-
Beneficios sociales	3,488	-
Aportes sociales	1,743	-
Remuneración al Directorio, Nota 7	1,400	1,400
Participación de trabajadores	822	-
Capacitaciones y otros	700	146
	<u>21,437</u>	<u>1,546</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía cuenta con una planilla de 89 empleados, los cuales fueron transferidos mediante el proceso de reorganización societaria, ver Nota 1. En tal sentido, se explica el incremento del gasto de personal del 2018 respecto al 2017.

### 20. Otros gastos (ingresos) neto

Este rubro comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Otros ingresos</b>		
Recuperación de terceros	1,411	1,446
Recuperación de cobranza dudosa	105	241
Enajenación de propiedades y equipo	29	-
Otros ingresos	1,973	-
	<u>3,518</u>	<u>1,687</u>
<b>Otros gastos</b>		
Castigo de otras cuentas por cobrar, Nota 5	4,444	-
Gastos de proyectos	2,935	1,955
Reembolso de gastos de afiliadas	2,635	-
Costo de enajenación de propiedades y equipo, Nota 10	193	92
Pérdida por venta de acciones, Nota 8 (b)	53	-
Gasto por impuesto general a las ventas (*)	-	21,386
Gasto por prorrata de impuesto general a las ventas	-	816
Gastos por cuenta de terceros	-	442
Otros gastos	-	757
	<u>10,260</u>	<u>25,448</u>

(\*) Este gasto se genera por crédito fiscal no recuperable de los proyectos y gestión de activos que se brinda a la Compañía, las cuales se encuentran relacionadas a la venta de lotes, que están inafectos del impuesto general a las ventas. Es importante indicar que en el año 2018, estos gastos se están presentando en los gastos operativos.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 7(a)	13,057	2,514
Ingresos financieros de derivados liquidados	1,990	-
Interés por depósitos a plazo, Nota 3(d)	777	530
Otros ingresos financieros	2,060	1,455
	<u>17,884</u>	<u>4,499</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 12(f)	72,778	63,741
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	14,131	2,578
Gastos financieros por préstamos a partes relacionadas, Nota 7(a)	4,238	2,099
Gastos financieros de derivados liquidados	230	2,393
Otros gastos financieros	3,415	1,328
	<u>94,792</u>	<u>72,139</u>

### 22. Situación tributaria

(a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros 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 2018 y de 2017 fue de 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) 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 2014 al 2018 están abiertos a fiscalización. 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.
- (d) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado separado de resultados comprende:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(6,056)	(11,662)
Diferido, Nota 16	(8,121)	(5,453)
Resultado del ejercicio, NIIF 15 (Nota 25.24)	-	3,591
	<u>(14,177)</u>	<u>(13,524)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(14,177)</u>	<u>(13,524)</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:

	2018 S/(000)	2017 S/(000) Reexpresado (Nota 25.24)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>33,590</u>	<u>115,700</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(9,909)	(34,132)
Deducciones y agregados permanentes	(5,668)	9,482
Dividendos percibidos	1,400	19,698
Otras partidas	-	(8,572)
	<u>(14,177)</u>	<u>(13,524)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(14,177)</u>	<u>(13,524)</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 23. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades. Hasta el 2017 tenía como segmentos principales diferenciables los siguientes:

- Venta de lotes y macrolotes.
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio.

La Compañía considera que dado que durante el 2018 y 2017 ha vendido o transferido 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.
- Arrendamiento de oficinas y centros comerciales.
- Otras unidades de negocio.

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



Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Venta de lotes y macrolotes S/(000)	Arrendamiento de oficinas y locales comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
<b>Año 2018</b>				
Ingresos por venta de lotes y por servicios	306,520	55,968	19,000	381,488
Costo de venta y de servicios	(158,516)	(4,807)	(10,015)	(173,338)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,811	36,074	-	40,885
<b>Utilidad bruta</b>	<b>152,815</b>	<b>87,235</b>	<b>8,985</b>	<b>249,035</b>
Gastos de venta	(30,144)	(3,074)	(1,024)	(34,242)
Gastos de administración	(51,298)	(17,598)	(1,951)	(70,847)
Otros ingresos y gastos, neto	(914)	707	(6,534)	(6,742)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>70,458</b>	<b>67,270</b>	<b>(524)</b>	<b>137,204</b>
Ingresos y gastos financieros	(36,087)	(35,574)	(5,247)	(76,908)
Ingresos por dividendos	-	-	5,373	5,373
Diferencia en cambio, neta	(25,776)	(4,849)	(1,454)	(32,079)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>8,595</b>	<b>26,847</b>	<b>(1,852)</b>	<b>33,590</b>
Activo corriente	407,460	76,651	23,004	507,115
Activo no corriente	2,608,286	490,671	147,255	3,246,212
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>3,015,746</b>	<b>567,322</b>	<b>170,259</b>	<b>3,753,327</b>
Pasivo corriente	266,361	42,878	12,868	322,107
Pasivo no corriente	1,278,804	247,798	74,366	1,600,968
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,545,165</b>	<b>290,676</b>	<b>87,234</b>	<b>1,923,075</b>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Venta de lotes y macrolotes S/(000)	Arrendamiento de oficinas y locales comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
<b>Año 2017</b>				
Ingresos por venta de lotes y por servicios	241,998	56,246	14,650	312,894
Costo de venta y de servicios	(93,415)	(18,715)	-	(112,130)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5,875)	35,826	-	29,951
<b>Utilidad bruta</b>	<b>142,708</b>	<b>73,357</b>	<b>14,650</b>	<b>230,715</b>
Gastos de venta	(1,940)	(118)	(216)	(2,274)
Gastos de administración	(73,531)	(16,464)	(3,917)	(93,912)
Otros ingresos y gastos, neto	(23,812)	39	12	(23,761)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>43,425</b>	<b>56,814</b>	<b>10,529</b>	<b>110,768</b>
Ingresos por dividendos	61,900	3,316	1,558	66,774
Ingresos y gastos financieros	(25,915)	(38,866)	(2,859)	(67,640)
Diferencia en cambio, neta	4,411	1,142	246	5,799
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>83,821</b>	<b>22,406</b>	<b>9,474</b>	<b>115,700</b>
Activo corriente	612,233	145,616	31,156	789,005
Activo no corriente	2,026,053	524,581	112,989	2,663,623
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,638,286</b>	<b>670,197</b>	<b>144,145</b>	<b>3,452,628</b>
Pasivo corriente	392,858	68,824	14,616	476,298
Pasivo no corriente	858,970	236,599	50,960	1,146,529
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,251,828</b>	<b>305,423</b>	<b>65,576</b>	<b>1,622,827</b>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 24. 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 2018 y de 2017:

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Utilidad neta	<u>19,413</u>	<u>102,177</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>577,245</u>	<u>495,998</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.03</u>	<u>0.21</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.

### 25. 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.

#### 25.1 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.

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 25.2. Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2018 -

La Compañía ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros separados del año 2018 la aplicación de NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" y la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" la naturaleza y los efectos de los cambios como resultado de la adopción de estas nuevas normas contables están descritas en la Nota 25.24.

### 25.3 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 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

### 25.4 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".

### 25.5 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 como pasivo corriente en el estado separado de situación financiera.

### 25.6 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 25.6.1 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.

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 da lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 da 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.

(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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.
- 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-

La política contable de la Compañía basada en NIIF 9 sigue siendo la misma que en la NIC 39. 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.

### 25.6.2 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 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.

### 25.6.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha cancelado sus instrumentos financieros de cobertura que mantenía, Nota 30.

### 25.7 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.

### 25.8 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

### 25.9 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".

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

### 25.10 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Los valores residuales y la vida útil de 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.

### 25.11 Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias, asociadas y en negocio conjunto 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.

#### 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.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2018 y de 2017, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, Ver Nota 9.

### Negocios conjuntos -

La Compañía mantiene acuerdos contractuales con terceros los que constituyen un negocio conjunto. Los negocios conjuntos lo constituyen entidades controladas de forma conjunta en la medida que las decisiones operacionales y financieras son tomadas por unanimidad entre los partícipes. Los dividendos en efectivo se reconocen como ingresos financieros en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución, según corresponda.

La Compañía determina, en cada fecha del estado separado de situación financiera, si hay una evidencia objetiva de que la inversión en sus subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos han perdido valor; para ello la Compañía efectúa una evaluación de deterioro de sus inversiones, determinando si han ocurrido eventos o circunstancias que pudieran ser indicadores que el valor en libros de la inversión pueda no ser recuperable. Si tal indicador de deterioro existiese, la Compañía prepara un estimado del valor recuperable de su inversión. Cuando el valor en libros de la inversión excede su valor recuperable, la inversión se considera deteriorada y es provisionada hasta su valor recuperable. Si en periodos subsecuentes el importe de la provisión por deterioro disminuyera y la disminución puede relacionarse objetivamente con eventos posteriores al reconocimiento de la provisión por deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier reversión posterior de pérdidas por deterioro es reconocida en el estado separado de resultados integrales hasta la medida en que el valor en libros de los activos no exceda su costo amortizado a la fecha de la reversión.

### 25.13 Deterioro de activos no financieros -

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 25.14 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.

### 25.15 Arrendamientos -

#### (a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria - Arrendamientos operativos -

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

#### Arrendamiento financiero-

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

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

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

25.16 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.

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

### 25.17 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieren 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.

### 25.18 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.

### 25.19 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.

### 25.20 Capital emitido -

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 25.21 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" 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 25.22 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.

### 25.23 Utilidad por acción -

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

### 25.24 Adopción de políticas contables -

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

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

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

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

Para la transición a la NIIF 15, la Compañía ha utilizado el enfoque retrospectivo completo señalado por la norma. Como resultado de ello, la Compañía ha cambiado su política contable de ingresos conforme se detalla en la nota 25.21 y principalmente se relaciona al siguiente asunto:

- *Probabilidad de cobro a los clientes:*

En caso exista una baja probabilidad de cobro, la Compañía ajusta el ingreso y el costo relacionado a la “venta de lotes” 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Para la transición a la NIIF 9, la Compañía ha utilizado el enfoque modificado señalado por la norma. Como resultado de ello, la Compañía ha cambiado su política contable de instrumentos financieros conforme se detalla en la nota 25.6.1. Los aspectos asociados a contabilidad de cobertura y modificaciones de pasivos no tienen impacto en la aplicación inicial de NIIF 9 para la Compañía.

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

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

- Las cuentas por cobrar comerciales provenientes de arrendamientos de oficinas, serán sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque simplificado. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, en vez de esto, reconoce un deterioro por deterioro en base a la “PCE durante toda la vida” en cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de deterioro que se basa en la experiencia de pérdida histórica, ajustada por factores esperados específicos a los deudores y al entorno económico.



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Las cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes, serán sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque general. Los detalles de los supuestos para el cálculo de deterioro del valor en la Compañía se detallan en la Nota 4.

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

	Resultados acumulados S/(000)
Deterioro por pérdidas crediticias esperadas bajo NIIF 9	(12,011)
Activo por impuesto a las ganancias diferido	<u>3,543</u>
<b>Efecto NIIF 9</b>	<b><u>(8,468)</u></b>

### Reconciliación del deterioro por pérdida esperada crediticia -

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

	Deterioro pérdida crediticia bajo NIC 39 al 1 de enero de 2018 S/(000)	Ajuste S/(000)	Deterioro crediticia esperada (ECL) bajo NIIF 9 al 1 de enero de 2018 S/(000)
<b>Deterioro</b>			
Saldo inicial, ver Nota 4 (d)	1,445	-	1,445
Deterioro pérdida esperada contra resultados acumulados, ver Nota 4 (d)	<u>-</u>	<u>12,011</u>	<u>12,011</u>
<b>Saldo final, ver Nota 4 (d)</b>	<b><u>1,445</u></b>	<b><u>12,011</u></b>	<b><u>13,456</u></b>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Estado separado de situación financiera	Saldo al 1 de enero de 2017 (Auditado) S/(000) (i)	Impactos NIIF 15 S/(000) (ii)	Saldo al 1 de enero de 2017 (Reexpresado) S/(000)
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,937	-	42,937
Depósito a plazo al vencimiento	134,400	-	134,400
Cuentas por cobrar comerciales, neto	115,376	-	115,376
Otras cuentas por cobrar	19,401	-	19,401
Inventarios, neto	216,555	30,044	246,599
Gastos contratados por anticipado	321	-	321
<b>Total activo corriente</b>	<b>528,990</b>	<b>30,044</b>	<b>559,034</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	284,346	-	284,346
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	11,830	-	11,830
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	7,762	-	7,762
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5,145	-	5,145
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	713,417	-	713,417
Propiedades y equipo, neto	25,858	-	25,858
Propiedades de inversión	1,301,913	-	1,301,913
Activos intangibles, neto	6,776	-	6,776
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2,357,047</b>	<b>-</b>	<b>2,357,047</b>
<b>Total activo</b>	<b>2,886,037</b>	<b>30,044</b>	<b>2,916,081</b>
<b>Pasivos</b>			
Otros pasivos financieros	254,758	-	254,758
Cuentas por pagar comerciales	64,729	-	64,729
Otras cuentas por pagar	13,661	-	13,661
Ingresos diferidos	8,717	49,631	58,348
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>341,865</b>	<b>49,631</b>	<b>391,496</b>
Otros pasivos financieros	766,579	-	766,579
Otras cuentas por pagar a relacionadas	30,084	-	30,084
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	259,921	(5,778)	254,143
Ingresos diferidos	8,043	-	8,043
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1,064,627</b>	<b>(5,778)</b>	<b>1,058,849</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1,406,492</b>	<b>43,853</b>	<b>1,450,345</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	247,999	-	247,999
Capital adicional	263,994	-	263,994
Reserva legal	49,600	-	49,600
Resultados no realizados	1,217	-	1,217
Resultados acumulados	916,735	(13,809)	902,926
<b>Total patrimonio</b>	<b>1,479,545</b>	<b>(13,809)</b>	<b>1,465,736</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>2,886,037</b>	<b>30,044</b>	<b>2,916,081</b>

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	<b>Resultados acumulados S/(000)</b>
<b>Patrimonio neto reportado</b>	1,479,545
<b>Ajustes:</b>	
Reconocimiento de ingresos diferidos bajo NIIF 15	(49,631)
Reconocimiento de costo de venta diferido bajo NIIF 15	30,044
Beneficio de impuesto a las ganancias diferido	5,778
	<hr/>
<b>Total ajuste</b>	<b>(13,809)</b>
	<hr/>
<b>Patrimonio reexpresado</b>	<b>1,465,736</b>
	<hr/>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Estado separado de situación financiera	Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Auditado) S/(000) (iii)	Impactos NIIF 15 Al 1.1.2017 S/(000)	Impactos NIIF 15 Al 31.12.2017 S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado) S/(000)
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	328,191	-	-	328,191
Cuentas por cobrar comerciales, neto	145,243	-	-	145,243
Otras cuentas por cobrar	30,190	-	-	30,190
Inventarios, neto	234,307	30,044	19,785	284,136
Gastos contratados por anticipado	1,245	-	-	1,245
<b>Total activo corriente</b>	<b>739,176</b>	<b>30,044</b>	<b>19,785</b>	<b>789,005</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	348,002	-	-	348,002
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	26,236	-	-	26,236
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	9,297	-	-	9,297
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8,447	-	-	8,447
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1,051,760	-	-	1,051,760
Propiedades y equipo, neto	27,448	-	-	27,448
Propiedades de inversión	1,186,566	-	-	1,186,566
Activos intangibles, neto	5,867	-	-	5,867
<b>Total activo no corriente</b>	<b>2,663,623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,663,623</b>
<b>Total activo</b>	<b>3,402,799</b>	<b>30,044</b>	<b>19,785</b>	<b>3,452,628</b>
<b>Pasivos</b>				
Otros pasivos financieros	255,835	-	-	255,835
Cuentas por pagar comerciales	97,343	-	-	97,343
Otras cuentas por pagar	13,531	-	-	13,531
Ingresos diferidos	28,001	49,631	31,957	109,589
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>394,710</b>	<b>49,631</b>	<b>31,957</b>	<b>476,298</b>
Otros pasivos financieros	853,489	-	-	853,489
Otras cuentas por pagar a relacionadas	36,056	-	-	36,056
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	266,353	(5,778)	(3,591)	256,984
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1,155,898</b>	<b>(5,778)</b>	<b>(3,591)</b>	<b>1,146,529</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>1,550,608</b>	<b>43,853</b>	<b>28,366</b>	<b>1,622,827</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital emitido	573,326	-	-	573,326
Capital adicional	495,980	-	-	495,980
Reserva legal	49,600	-	-	49,600
Resultados no realizados	3,391	-	-	3,391
Resultados acumulados	729,894	(13,809)	(8,581)	707,504
<b>Total patrimonio</b>	<b>1,852,191</b>	<b>(13,809)</b>	<b>(8,581)</b>	<b>1,829,801</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>3,402,799</b>	<b>30,044</b>	<b>19,785</b>	<b>3,452,628</b>

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Estado separado de resultados	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 (Auditado) S/(000) (iii)	Impacto NIIF 15 S/(000)	Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 (Reexpresado) S/(000)
Ingresos por venta de lotes	245,827	(31,957)	213,870
Ingresos por arrendamiento de oficinas	52,790	-	52,790
Ingresos por intereses de venta de lotes	58,566	-	58,566
Ingresos por servicios	14,650	-	14,650
Ingresos por venta de macrolotes	24,214	-	24,214
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales	3,456	-	3,456
Resoluciones de contratos de venta de lotes	(54,652)	-	(54,652)
<b>Total ingresos</b>	<u>344,851</u>	<u>(31,957)</u>	<u>312,894</u>
Costo de venta de lotes	(152,194)	19,785	(132,409)
Costo de macrolotes	(11,088)	-	(11,088)
Costo por arrendamiento y servicios	(18,715)	-	(18,715)
Costo de resolución de venta de lotes	50,082	-	50,082
<b>Total costo de venta</b>	<u>(131,915)</u>	<u>19,785</u>	<u>(112,130)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29,951	-	29,951
<b>Utilidad bruta</b>	<u>242,887</u>	<u>(12,172)</u>	<u>230,715</u>
Gastos de venta	(2,274)	-	(2,274)
Gastos de administración	(93,912)	-	(93,912)
Pérdida por venta de acciones	-	-	-
Otros gastos	(25,448)	-	(25,448)
Otros ingresos	1,686	-	1,686
<b>Utilidad operativa</b>	<u>122,939</u>	<u>(12,172)</u>	<u>110,767</u>
Ingresos financieros	4,499	-	4,499
Gastos financieros	(72,139)	-	(72,139)
Ingresos por dividendos	66,775	-	66,775
Diferencia en cambio, neta	5,799	-	5,799
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>	<u>127,873</u>	<u>(12,172)</u>	<u>115,701</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(17,115)	3,591	(13,524)
<b>Utilidad neta</b>	<u>110,758</u>	<u>(8,581)</u>	<u>102,177</u>

(iii) Estado separado de resultados por el periodo terminado al 31 de diciembre 2017 según informe auditado del 31 de enero de 2018, el cual no contuvo salvedades.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (ii) A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto reexpresado el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017:

	2017 S/(000)	01.01.2017 S/(000)
<b>Patrimonio neto reportado</b>	<u>1,852,191</u>	<u>1,479,545</u>
<b>Ajustes:</b>		
Reconocimiento de ingresos diferidos bajo NIIF 15	(72,038)	(40,081)
Reconocimiento de intereses diferidos bajo NIIF 15	(9,550)	(9,550)
Reconocimiento de costo de venta diferido bajo NIIF 15	<u>49,829</u>	<u>30,044</u>
<b>Ajuste de NIIF 15 antes de impuesto diferido</b>	(31,759)	(19,587)
Beneficio de impuesto a las ganancias diferido	<u>9,369</u>	<u>5,778</u>
<b>Ajuste de NIIF 15 neto de impuesto diferido</b>	<u>(22,390)</u>	<u>(13,809)</u>
<b>Patrimonio reexpresado</b>	<u>1,829,801</u>	<u>1,465,736</u>

### 25.25 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.

### 25.26 Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes-

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

#### (a) NIIF 16 - Arrendamiento

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

gasto por interés sobre el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación relacionado con el activo por derecho de uso.

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- (c) **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto**

La modificación discute el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o aportada a una asociada o negocio conjunto.

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

- (d) **Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos**

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

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

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) La NIC 23 Costo de financiamiento

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

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

(f) La NIC 12 Impuestos a las ganancias

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 26. 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 2017 efectuó operaciones con derivados.

#### 26.1 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 2018 y de 2017, 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 2018 y de 2017, la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2018 US\$(000)	2017 US\$(000)
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,384	96,452
Cuentas por cobrar comerciales	4,110	11,524
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	30,995	71
Otras cuentas por cobrar	8	15
	<u>43,497</u>	<u>108,062</u>
<b>Pasivos</b>		
Otros pasivos financieros	(249,611)	(221,362)
Cuentas por pagar comerciales	(1,798)	(637)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(54,946)	(8,015)
Otras cuentas por pagar	(2,346)	(2,238)
	<u>(308,701)</u>	<u>(232,252)</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>(265,204)</u>	<u>(124,190)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2018, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/ 3.369 por US\$1 para la compra y S/ 3.379 por US\$1 para la venta (S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2017). Asimismo, durante el año 2018 y 2017 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio por S/32,079 miles y S/5,799 miles, respectivamente.

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

	Variación en tasa de cambio %	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Análisis de sensibilidad</b>			
<b>Devaluación-</b>			
Nuevos soles	5	44,828	20,188
Nuevos soles	10	89,656	40,375
<b>Revaluación</b>			
Nuevos soles	5	(44,828)	(20,188)
Nuevos soles	10	(89,656)	(40,375)

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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 2018, la Compañía mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017 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.

Durante el 2018, 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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. 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 (Política aplicable desde el 1 de enero de 2018) -

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

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

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

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

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

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

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Definición de default -*

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

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.

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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;



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

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

### Información prospectiva -

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

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

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

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

### Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios 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).

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

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

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de la Compañía 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 realizan únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A) y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte (se evalúa mantener de un 25% a 30% como máximo de los saldos de la Compañía en cada instituciones 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 2017 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2017 se aproxima a su valor en libros.

(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 los requerimientos de liquidez de la Compañía 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 2018</b>				
Otros pasivos financieros (*)	238,282	875,260	715,296	1,828,838
Cuentas por pagar comerciales	91,616	-	-	91,616
Cuentas por pagar a relacionadas	-	194,218	-	194,218
Otras cuentas por pagar (**)	14,906	-	-	14,906
	<u>344,804</u>	<u>1,069,478</u>	<u>715,296</u>	<u>2,129,578</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>				
Otros pasivos financieros (*)	314,072	979,923	122,420	1,416,415
Cuentas por pagar comerciales	97,343	-	-	97,343
Cuentas por pagar a relacionadas	-	36,056	-	36,056
Otras cuentas por pagar (**)	13,073	-	-	13,073
	<u>424,488</u>	<u>1,015,979</u>	<u>122,420</u>	<u>1,562,887</u>

\* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2018 por S/519,520 miles (S/307,091 miles al 31 de diciembre de 2017).

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

### 26.2 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 2018 y de 2017.

## 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 capital total. La Compañía tiene la política de mantener ese ratio de endeudamiento no mayor de 1.50.

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

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
Total pasivos financieros	1,610,547	1,256,254
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	<u>(122,002)</u>	<u>(328,191)</u>
Deuda neta (A)	<u>1,488,545</u>	<u>928,063</u>
Total patrimonio (B)	<u>1,830,252</u>	<u>1,829,801</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.81</u>	<u>0.51</u>

### 26.3 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 2018 y de 2017:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
<b>Activos</b>				
<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	-	-	1,086,465	1,086,465
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8,447	-	-	8,447
Propiedades de inversión	-	-	1,186,566	1,186,566

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)

### 27. Instrumentos financieros por categorías

#### 27.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

Al 31 de diciembre de 2018				
		Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultados integral S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
	Nota			
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	122,002	122,002
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	523,195	523,195
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	4,770	4,770
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>857,341</u>	<u>859,132</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	12	-	1,309,318	1,309,318
Cuentas por pagar comerciales	13	-	91,616	91,616
Otras cuentas por pagar	14	-	14,906	14,906
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	-	194,218	194,218
		<u>-</u>	<u>1,610,058</u>	<u>1,610,058</u>

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017					
	Nota	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados integrales S/(000)	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados S/(000)	Activos financieros al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	328,191	328,191
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	-	493,245	493,245
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	-	12,953	12,953
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	-	-	26,236	26,236
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	8,447	-	-	8,447
		<u>8,447</u>	<u>-</u>	<u>860,625</u>	<u>869,072</u>
<b>Pasivos financieros al costo amortizado</b>					
		S/(000)	Total S/(000)		
<b>Pasivos financieros</b>					
Otros pasivos financieros	12	1,109,324	1,109,324		
Cuentas por pagar comerciales	13	97,343	97,343		
Otras cuentas por pagar	14	13,073	13,073		
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	36,056	36,056		
		<u>1,255,796</u>	<u>1,255,796</u>		

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 27.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo (*)</b>		
A+	57,583	325,982
A	64,375	1,914
	<u>121,958</u>	<u>327,896</u>

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

	2018 S/(000)	2017 S/(000)
<b>Inversiones financieras disponibles para la venta</b>		
P1-	1,791	2,517
BBB	-	5,930
	<u>1,791</u>	<u>8,447</u>

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



## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 28. Estimados y criterios contables críticos

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

#### 28.1 Estimados y criterios contables críticos -

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 2018 y de 2017, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

##### (ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, 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.

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, este flujo se castiga por un porcentaje (usualmente de 10%) correspondiente a las remodelaciones que tenga que efectuar la Compañía. La vacancia promedio utilizada es de 3%, 4% y 5% para los periodos 2016, 2017 y 2018; respectivamente, a partir del 2019, la vacancia quedará permanente en 6%. Los egresos por conceptos administrativos son de 1% respecto a los ingresos totales y corresponden a la gestión comercial. La Compañía estima una inflación proyectada de 2.1% respecto a otros gastos como mantenimiento de condominios desocupados, arbitrios, seguros, entre otros. La depreciación se estima en 2.5% respecto a los ingresos totales y se consideran las nuevas tasas del impuesto a la renta para determinar la obligación tributaria

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

A continuación se muestran los metros cuadrados arrendables que tienen la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y el valor de mercado de arrendamiento por cada metro cuadrado:

	Área arrendable	Valor por metro cuadrado	
		S/	US\$
Torre Real 1	4,839.52 m <sup>2</sup>	75	22
Torre Real 2	6,433.38 m <sup>2</sup>	81	24
Torre Real 3	6,561.98 m <sup>2</sup>	72	21
Torre Real 5	4,710.72 m <sup>2</sup>	70	20
Torre Real 6	3,522.34 m <sup>2</sup>	73	21
Torre Real 7	1,475.33 m <sup>2</sup>	61	18
Torre Real 8	10,660.58 m <sup>2</sup>	88	26
Torre Real 10	4,778.50 m <sup>2</sup>	79	23
Torre Real 12	4,629.41 m <sup>2</sup>	78	23
Torre Real	5,205.00 m <sup>2</sup>	58	17
Torre El Pilar	2,560.55 m <sup>2</sup>	58	17
Torre Central	8,471.26 m <sup>2</sup>	61	17

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

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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 2018 y de 2017, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

### 28.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

#### Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 29. Contingencias y compromisos

#### (a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- (a.1) Demanda de Roma Recursos Empresarial S.A.C. del 7 de julio de 2016, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Trujillo por US\$853 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia, fallo que fue revocado en segunda instancia. El demandante interpuso un recurso de casación, este expediente se encuentra en la Sala Civil de la Corte Suprema. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.2) Demanda de Martha Ravines Sotero De Moreno y Ricardo Moreno Alcantara, juicio de indemnización por US\$2,000 miles. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.3) Demanda de José Luis Dioses Alarcón, juicio de enriquecimiento indebido e indemnización por S/168 miles, se encuentra en etapa postulatoria. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales externos.
- (a.4) Adicionalmente, la Compañía mantiene otros litigios por los cuales no ha estimado el importe de la obligación y se encuentran en situación posible. Estos procesos están relacionados a la suscripción adquisitiva de dominio, otorgamiento de escritura pública, oposición a la resolución de contrato y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales tanto internos como externos.

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

#### (b) Compromisos -

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 30. Instrumentos financieros derivados

Durante el 2018, 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/1,990 miles.

### 31. 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.

Nº 0073552



# COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA  
TELEF.: 230-3000

R.U.C. 20106620106

Nº 73552

## Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**PAREDES, BURGA & ASOCIADOS SOC. CIVIL DE RESPONSABILIDAD  
LIMITADA**

**MATRICULA : S0761**

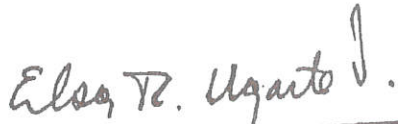
**FECHA DE COLEGIATURA : 05/11/2002**

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el

**31/03/2019**

Lima,

19 de Enero de 2018

  
CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez  
Decana

  
CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro  
Director Secretario

Verifique su validez en: [www.ccpl.org.pe](http://www.ccpl.org.pe)

Comprobante de Pago:

113-00000246

Verifique la validez del comprobante de pago en: [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)

**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.

## **Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias**

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





## **Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias**

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

### **Contenido**

#### **Dictamen de los auditores independientes**

#### **Estados financieros consolidados**

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

## Dictamen de los auditores independientes

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

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

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

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

### *Responsabilidad del Auditor*

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

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



## Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

### *Opinión*

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

Lima, Perú  
12 de febrero de 2019

Refrendado por:

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

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de situación financiera

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

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

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados

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

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

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

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de otros resultados integrales

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

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

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

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

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

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

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de flujos de efectivo

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

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



## Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

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

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

# Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017

### 1. Identificación -

#### 1.1. Constitución y operaciones -

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

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

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

#### 1.2. Negocios conjuntos -

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

#### 1.3 Reorganización simple -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 1.4. Adquisición de acciones -

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

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

### 1.5 Venta de centros comerciales -

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

### 1.6. Aprobación de los estados financieros consolidados -

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 2. Actividad económica e identificación del Grupo-

#### 2.1 Actividad económica -

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

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes segmentos:

##### (a) Venta de lotes -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 2.2. Información de Grupo - Subsidiarias -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 2.3 Identificación sobre la estructura del Grupo

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

#### 4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

### 6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

### 7. Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

Este rubro comprende:

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 9. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) Cambios en el valor razonable -

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 12. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

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

(a) Préstamos bancarios -

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

### (b) Pagarés -

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(c) Arrendamiento financiero -

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

Este arrendamiento financiero incluye los siguientes covenants:

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

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

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

### 13. Cuentas por pagar comerciales

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

### 14. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 15. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

### 16. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias

Este rubro comprende:

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 17. Patrimonio

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Reserva legal -

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

(c) Resultados acumulados -

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

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

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

(d) Resultados no realizados -

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

(e) Participación no controlante -

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 18. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

### 19. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

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

(b) Los otros gastos comprenden:

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 20. Ingresos y gastos financieros

- (a) Los ingresos financieros comprenden:

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

- (b) Los gastos financieros comprenden:

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 21. Situación tributaria

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 22. Segmentos de operación

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

## Notas a los estados financieros separados (continuación)

### 23. Utilidad por acción

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

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

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

### 24. Resumen de políticas contables significativas

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

#### 24.1 Bases de preparación y presentación-

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.2 Normas, modificaciones e interpretaciones

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

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

### 24.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

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

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

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

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que la Compañía y una o más de las partes involucradas en un contrato poseen control conjunto sobre sus actividades relevantes se denominan acuerdos conjuntos. Las inversiones en acuerdos conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene negocios conjuntos.

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

### Asociadas -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.4 Información por segmentos -

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

### 24.5 Transacción en moneda extranjera -

#### Moneda funcional y moneda de presentación -

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

#### Transacciones y saldos -

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

### 24.6 Efectivo y equivalentes de efectivo -

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

### 24.7 Instrumentos financieros - Reconocimiento inicial

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

#### 24.7.1 Activos financieros -

##### Reconocimiento y medición inicial -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

Medición posterior -

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

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero da lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

### Castigos-

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.7.2 Pasivos financieros -

#### Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

#### Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

#### (b) Deudas y préstamos que devengan interés -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

### Baja en cuentas -

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

### Compensación de activos y pasivos financieros -

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

### 24.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

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

### 24.8 Cuentas por cobrar -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.9 Inventarios -

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

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

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

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

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

### 24.10 Propiedades de inversión -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

Si un inmueble ocupado por el Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo". En caso que el inmueble se encuentre deteriorado, cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

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

### 24.11 Propiedades y equipos -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

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

### 24.12 Deterioro de activos no financieros -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.13 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

### 24.14 Otros pasivos financieros -

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

Los cargos incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba.

### 24.15 Costos de financiamiento -

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

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

### 24.16 Arrendamientos -

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

##### Arrendamientos operativos -

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



## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### Arrendamiento financiero -

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

### (b) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador -

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

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

### 24.17 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

### 24.18 Ingresos diferidos-

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

### 24.19 Provisiones -

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

### 24.20 Pasivos y activos contingentes -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### 24.21 Capital emitido -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

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

(e) Intereses -

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

Método de la tasa de interés efectiva -

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

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

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

(f) Dividendos recibidos -

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

### 24.23 Distribución de dividendos

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

### 24.24 Utilidad por acción -

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

### 24.25 Adopción de políticas contables -

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidado (continuación)

### Reconciliación del deterioro por pérdida esperada crediticia -

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

### 24.25 Eventos subsecuentes -

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

### 24.26 Estados financieros comparativos-

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

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

### 24.27 Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes-

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### (a) NIIF 16 - Arrendamiento

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

(e) La NIC 23 Costo de financiamiento

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

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

(f) La NIC 12 Impuestos a las ganancias

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

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

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

### 25. Administración de riesgos financieros

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 25.1 Factores de riesgo financiero -

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

#### (a) Riesgos de mercado -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

### (b) Riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

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

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

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

# Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Definición de default -*

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

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

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

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

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

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

### Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 25.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

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

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

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

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

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

### 25.3 Estimación del valor razonable -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 26. Instrumentos financieros por categorías

#### 26.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(\*) No incluyen anticipos y créditos fiscales

### 26.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

### 27. Estimados y criterios contables críticos

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

#### 27.1 Estimados y criterios contables críticos -

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

(i) Deterioro de inversiones -

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

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

(iv) Impuestos -

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

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



## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

### 27.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

#### Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

## 28. Contingencias y compromisos

### (a) Contingencias -

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

- (b) Compromisos -

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

### 29. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

**Acerca de EY**

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

Para más información visite [ey.com/pe](https://ey.com/pe)

©EY

All Rights Reserved.

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 1)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 7 de marzo de 2019

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. ("ICSAA"), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C. ("CDU", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el "Proyecto") ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CDU, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CDU, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90,574,003	15.690730%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45,560,965	7.892825%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	43,690,902	7.568862%
RIMAC-INTERNACIONAL CIA.DE SEGUROS Y REASEGUROS	36,146,484	6.261893%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35,140,532	6.087625%
PENNSYLVANIA CORP.	28,234,613	4.891268%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27,264,948	4.723286%
GOOD RATE CORPORATION	25,603,985	4.435547%
VERME GIANNONI, JUAN CARLOS	25,194,669	4.364638%
ATLANTIC SECURITY BANK	23,393,636	4.052633%
HELGUERO ROMERO, ROSALINA MARIA	23,198,494	4.018828%
OTROS	173,242,083	30.011865%
<b>TOTAL</b>	<b>577,245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CDU y de otras empresas que conforman el "Grupo Centenario", tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)).

#### **2.2 CDU**

CDU es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600058119 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13360303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es

dedicarse a la compra y venta de inmuebles en general, a la construcción de inmuebles, habilitaciones urbanas y prestación de servicios de elaboración de proyectos de ingeniería. Asimismo, se dedica a las operaciones inmobiliarias de intermediación, relacionadas con la compraventa arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio.

Las oficinas principales de CDU se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CDU cuenta con un capital social de S/ 590'365,594.00, representado por 590'365,594 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	590'365,593	<b>99.99%</b>
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>590'365,594</b>	<b>100.00%</b>

CDU es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CDU a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CDU absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

En este contexto, CDU como subsidiaria de ICSAA desarrollará los proyectos inmobiliarios que se encuentran dentro del Bloque Patrimonial.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CDU tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CDU los saldos a favor del impuesto a la renta.

**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CDU el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo

señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. En ese sentido, CDU en su calidad de empresa subsidiaria de ICSAA desarrollará los proyectos inmobiliarios que se encuentran dentro del Bloque Patrimonial.

## 4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el Anexo 1 del presente documento. Los planos de localización y ubicación de los inmuebles, según corresponda, se encuentran establecidos en el Anexo 2.

Alguno de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial serán independizados posteriormente, y por lo tanto, el área, los linderos, medidas perimétricas descritos en los planos del Anexo 2 son aproximados y podrán ser modificados durante el proceso de independización, hasta en un máximo de 25 % (veinticinco por ciento). En ese sentido, el Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía a S/ 168'802,218.

## 5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CDU, recibiendo a cambio de ese aporte 168'802,218 acciones comunes emitidas por CDU, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) y pasivos por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CDU), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CDU

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CDU aumentará su capital social en la suma de S/ 168,802,218 siendo que cualquier diferencia entre el Valor del Bloque y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CDU registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple el capital de CDU quedará distribuido de la siguiente manera:

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.		
Accionista	No. de acciones	Porcentaje (%)
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	759'167,811	99.99%
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	0.01 %
<b>Total</b>	<b>759'167,812</b>	<b>100.00%</b>

CDU no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

## 6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

## 7. **INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

## 8. **CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a la aprobación del presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CDU.

## 9. **PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Directorios de ICSAA y de CDU quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, pudiendo delegar dicha facultad a los Gerentes Generales de sus respectivas sociedades. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CDU aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

## 10. **ANEXOS**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1**: Descripción del Bloque Patrimonial.
- **Anexo 2**: Planos de ubicación de inmuebles que formarán parte del Bloque Patrimonial.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
Carlos Humberto Montero Urbina  
Gerente General



**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

Tipo de activo	Proyecto	Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de Lima / Huancayo / Ica / Piura	Área Total de la Partida Registral	Área del Bloque Patrimonial a transferir	Plano de ubicación del Bloque Patrimonial	Valor en Libros al 31/12/2018
Inmueble	Roncadora 1 y 2	13015156	349,452.16 m <sup>2</sup>	349,452.16 m <sup>2</sup>	Área total. No incluye plano.	S/ 92'672,616.00
	Valle Real 4-6	11102092	489,583.00 m <sup>2</sup>	489,583.00 m <sup>2</sup>	Área total. No incluye plano.	S/ 48'709,140.00
		11055992				
	El Haras 5-6	40002078	7,636.39 m <sup>2</sup>	6,766.82 m <sup>2</sup>	Anexo 2	S/ 18'007,852
		40002246	7,663.88 m <sup>2</sup>	7,663.88 m <sup>2</sup>		
		40002252	7,629.03 m <sup>2</sup>	7,616.32 m <sup>2</sup>		
		40002250	6,732.49 m <sup>2</sup>	6,598.12 m <sup>2</sup>		
		40002248	6,890.55 m <sup>2</sup>	6,616.87 m <sup>2</sup>		
		40002249	6,880.87 m <sup>2</sup>	6,578.01 m <sup>2</sup>		
		40002251	6,700.00 m <sup>2</sup>	6,249.03 m <sup>2</sup>		
		11074351	24,954.15 m <sup>2</sup>	24,551.50 m <sup>2</sup>		
		11019173	48,126.42 m <sup>2</sup>	48,126.42 m <sup>2</sup>		
		11017448	8,264.57 m <sup>2</sup>	5,652.38 m <sup>2</sup>		
		40001216	29,969.40 m <sup>2</sup>	22,741.63 m <sup>2</sup>		
		11009223	180,026.58 m <sup>2</sup>	3,900.09 m <sup>2</sup>		
40001498	25,164.00 m <sup>2</sup>	18,418.28 m <sup>2</sup>				
11008882	42,070.00 m <sup>2</sup>	16,694.43 m <sup>2</sup>				
Las Palmeras 5-8	11162172	412,770.79 m <sup>2</sup>	302,856.93 m <sup>2</sup>		S/ 26'827,303	
<b>TOTAL</b>						S/ 186'216,910

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 17'414,692.00.

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

S/ 168,802,218.



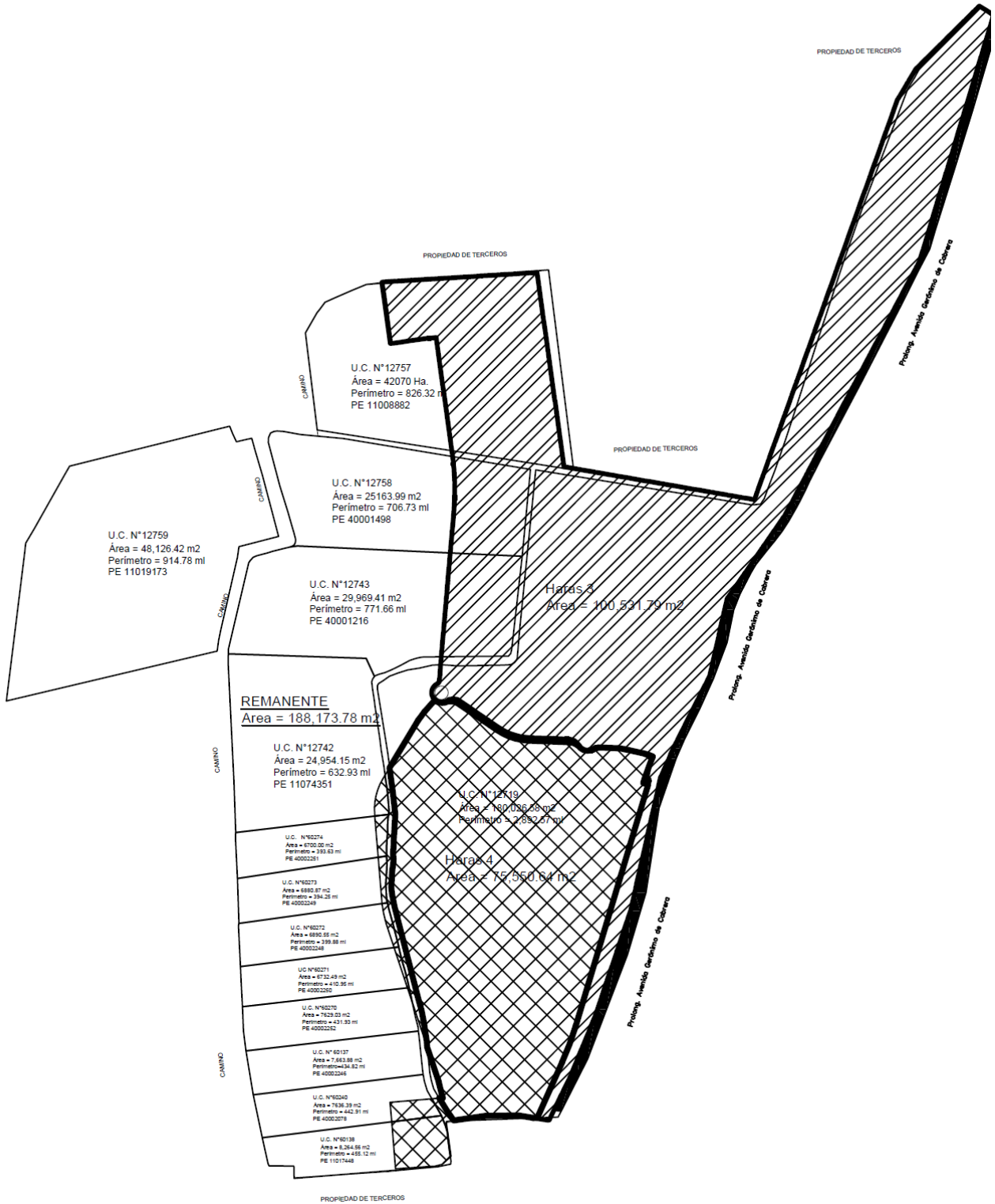
**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



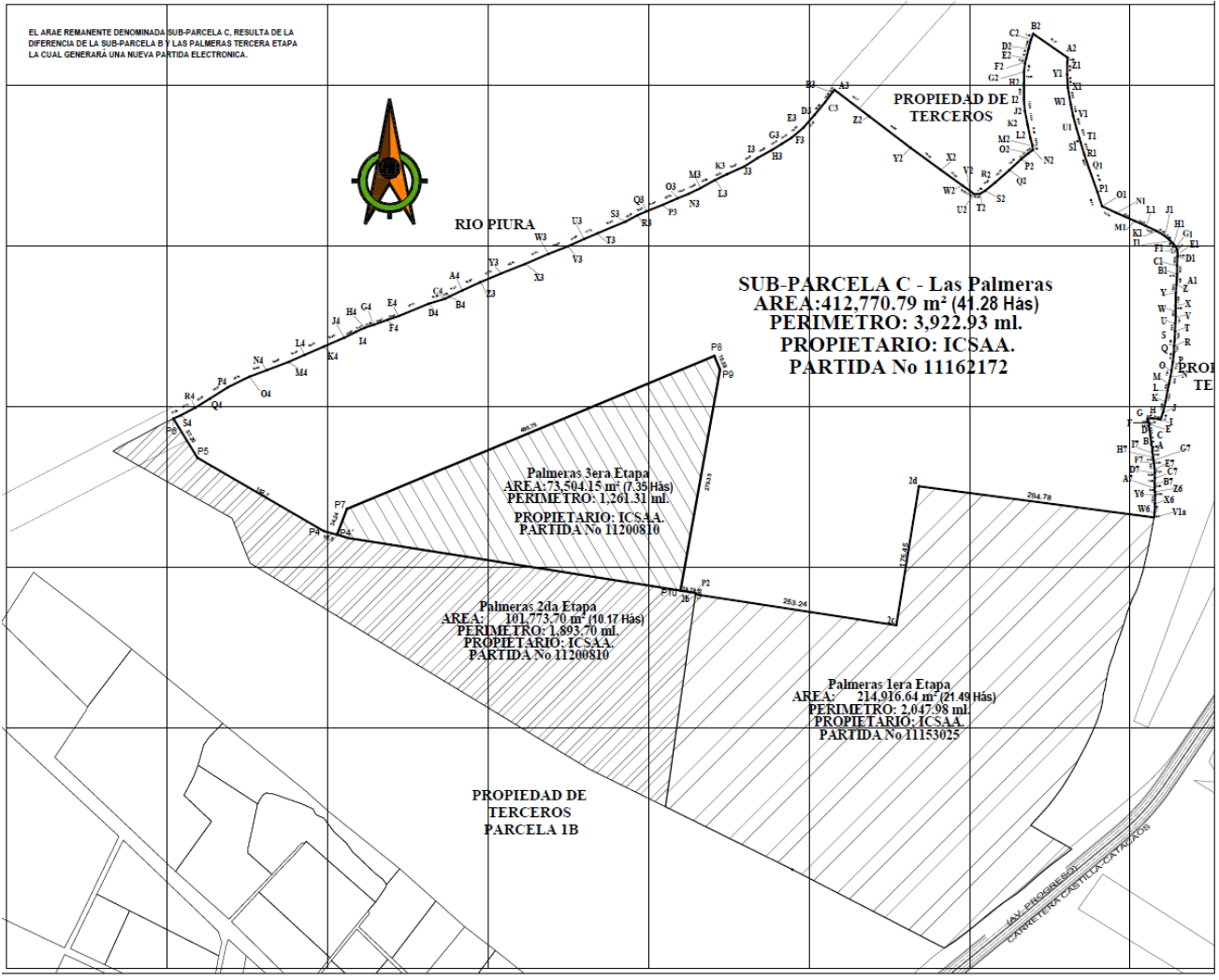
**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
Carlos Humberto Montero Urbina  
Gerente General

## ANEXO 2 PLANOS DE UBICACIÓN

### EL HARAS 5-6



**LAS PALMERAS 5-8**



*Gonzalo Sarmiento*

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
 Gonzalo Sarmiento Giove  
 Gerente General

*Carlos Humberto Montero Urbina*

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
 Carlos Humberto Montero Urbina  
 Gerente General

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 2)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 7 de marzo de 2019

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. ("ICSAA"), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C. ("CDU", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el "Proyecto") ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CDU, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CDU, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90,574,003	15.690730%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45,560,965	7.892825%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	43,690,902	7.568862%
RIMAC-INTERNACIONAL CIA.DE SEGUROS Y REASEGUROS	36,146,484	6.261893%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35,140,532	6.087625%
PENNSYLVANIA CORP.	28,234,613	4.891268%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27,264,948	4.723286%
GOOD RATE CORPORATION	25,603,985	4.435547%
VERME GIANNONI, JUAN CARLOS	25,194,669	4.364638%
ATLANTIC SECURITY BANK	23,393,636	4.052633%
HELGUERO ROMERO, ROSALINA MARIA	23,198,494	4.018828%
OTROS	173,242,083	30.011865%
<b>TOTAL</b>	<b>577,245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CDU y de otras empresas que conforman el "Grupo Centenario", tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores <http://www.smv.gob.pe>.

#### **2.2 CDU**

CDU es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600058119 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13360303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es

dedicarse a la compra y venta de inmuebles en general, a la construcción de inmuebles, habilitaciones urbanas y prestación de servicios de elaboración de proyectos de ingeniería. Asimismo, se dedica a las operaciones inmobiliarias de intermediación, relacionadas con la compraventa arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio.

Las oficinas principales de CDU se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CDU cuenta con un capital social de S/ 590'365,594.00, representado por 590'365,594 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	590'365,593	<b>99.99%</b>
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>590'365,594</b>	<b>100.00%</b>

Asimismo, CDU tiene pendiente un proyecto de reorganización simple aprobado por el Directorio y enviado a la Junta General de Accionistas para su aprobación. De ser aprobado dicho proyecto pendiente, el capital social de CDU se elevaría de la suma de 590'365,594 a la suma de S/ 759'167,812 (la "Reorganización Previa").

CDU es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CDU a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CDU absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

En este contexto, CDU como subsidiaria de ICSAA desarrollará los proyectos inmobiliarios que se encuentran dentro del Bloque Patrimonial.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CDU tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CDU los saldos a favor del impuesto a la renta.

**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CDU el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos relacionados con proyecto a ejecutarse durante los años 2021 en adelante. En ese sentido, CDU en su calidad de empresa subsidiaria de ICSAA desarrollará los proyectos inmobiliarios que se encuentran dentro del Bloque Patrimonial.

## 4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento, el cual ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, el Bloque Patrimonial incluye como todas las autorizaciones, licencias, permisos, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas relacionados al Bloque Patrimonial, las cuales se detallan en el **Anexo 2**. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía aproximadamente a S/ 57'422,942.00.

## 5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CDU, recibiendo a cambio de ese aporte 57'442,942 acciones comunes emitidas por CDU, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) y pasivos por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CDU), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CDU

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CDU aumentará su capital social en la suma de S/ 57'442,942, siendo que cualquier diferencia entre el Valor del Bloque y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CDU registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, y asumiendo que la Reorganización Previa es aprobada por la Junta General de Accionistas, el capital de CDU quedaría distribuido de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	816'610,753	<b>99.99%</b>
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	<b>0.01 %</b>
<b>Total</b>	816'610,754	<b>100.00%</b>

CDU no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

**6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

**7. INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

**8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a las siguientes condiciones: (i) la aprobación del presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CDU; (ii) la aprobación de la Reorganización Previa (Bloque 1); (iii) el inicio de las obras de habilitación urbana en el proyecto La Planicie 4; y, (iv) la obtención de la aprobación del proyecto de habilitación urbana para los proyectos Alborada 1-7.

**9. PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Directorios de ICSAA y de CDU quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, pudiendo delegar dicha facultad a sus respectivos Gerentes Generales, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes para dejar constancia de la ocurrencia de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Reorganización Simple, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 precedente y para actualizar el listado de licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas que deban ser materia de transferencia. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CDU aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

**10. ANEXOS**


Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1:** Descripción del Bloque Patrimonial.
- **Anexo 2:** Autorizaciones, licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
Carlos Humberto Montero Urbina  
Gerente General



**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

<b>Tipo de activo</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Partida Electrónica del Registro de Propiedad Inmueble de Lima / La Libertad</b>	<b>Valor en Libros al 31/12/2018</b>
Inmueble	La Planicie 4	13833387	S/ 31,452,546
	Alborada 1-7	04029087	S/ 30,522,533
<b>TOTAL</b>			<b>S/ 61'975,079</b>

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 4'532,137

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

**S/ 57'442,942**



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
Carlos Humberto Montero Urbina  
Gerente General

**ANEXO 2**  
**AUTORIZACIONES, LICENCIAS, DERECHOS, OBLIGACIONES, PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS EN**  
**CURSO Y DEMÁS RELACIONES JURÍDICAS**

- Licencia de Habilitación Urbana Nueva emitida por la Municipalidad de Carabayllo mediante Resolución de Gerencia No. 787-2018/GDUR-MDC con fecha 16/08/2018 (Expediente E1814356).
- Licencias y demás autorizaciones en curso de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.**  
Carlos Humberto Montero Urbina  
Gerente General

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 1)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 7 de marzo de 2019

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (“ICSAA”), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (“CRI”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CRI, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90,574,003	15.690730%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45,560,965	7.892825%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	43,690,902	7.568862%
RIMAC-INTERNACIONAL CIA.DE SEGUROS Y REASEGUROS	36,146,484	6.261893%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35,140,532	6.087625%
PENNSYLVANIA CORP.	28,234,613	4.891268%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27,264,948	4.723286%
GOOD RATE CORPORATION	25,603,985	4.435547%
VERME GIANNONI, JUAN CARLOS	25,194,669	4.364638%
ATLANTIC SECURITY BANK	23,393,636	4.052633%
HELGUERO ROMERO, ROSALINA MARIA	23,198,494	4.018828%
OTROS	173,242,083	30.011865%
<b>TOTAL</b>	<b>577,245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CRI y de otras empresas que conforman el “Grupo Centenario”, tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)).

#### **2.2 CRI**

CRI es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es

dedicarse a la promoción, gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios tales como, centros comerciales, oficinas corporativas, hoteles y/o proyectos de uso mixto, lo cual incluye el diseño de la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización de dichos proyectos. Asimismo, la sociedad tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios relacionados con actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como la prestación de servicios de asesoría, información y asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas principales de CRI se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CRI cuenta con un capital social de S/ 900'988,418, representado por 900'988,418 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	898'181,687	<b>99.68%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.31%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>900'988,418</b>	<b>100.00%</b>

CRI es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CRI a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CRI absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CRI tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CRI los saldos a favor del impuesto a la renta.

**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CRI el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos generadores de renta, respecto de los cuales ICSAA tiene libre disposición.

## 4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento. Algunos de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial serán independizados posteriormente. En ese sentido, el Gerente General de ICSAA quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

Asimismo, el Bloque Patrimonial incluye todas las autorizaciones, licencias, permisos, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas relacionados al Bloque Patrimonial, las cuales se detallan en el **Anexo 3**. El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía aproximadamente a S/ 45'514,677.

## 5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CRI, recibiendo a cambio de ese aporte 45'514,677 acciones comunes emitidas por CRI, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CRI), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CRI

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CRI aumentará su capital social en la suma de S/ 45'514,677 siendo que cualquier diferencia entre el Valor del Bloque y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CRI registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple el capital de CRI quedará distribuido de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	943'696,364	<b>99.70%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.29%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01</b>
<b>Total</b>	<b>946'503,095</b>	<b>100%</b>

CRI no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

**6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

**7. INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

**8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a la aprobación del presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CRI.

**9. PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Directorios de ICSAA y de CRI quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, pudiendo delegar dicha facultad a sus respectivos Gerentes Generales. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CRI aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

**10. ANEXOS**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1:** Descripción del Bloque Patrimonial.
- **Anexo 2:** Detalle de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial.
- **Anexo 3:** Autorizaciones, licencias, permisos, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Torre El Pilar	Av. Camino Real No. 348, Distrito de San Isidro.	Se detallan en el <b>Anexo 2</b>	S/ 13'796,691
Torre Central	Av. Camino Real No. 390, Distrito de San Isidro.		S/ 49'717,787
Torre Real	Av. Camino Real No.456, Distrito de San Isidro.		S/ 32'107,001
Estacionamientos de la Playa del Centro Camino Real	Av. Víctor Andrés Belaúnde No.113 y 115, Distrito de San Isidro		S/ 15'142,565
Real Dos	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 133, Centro Empresarial Real		S/ 77'254,996
Real Cuatro	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Centro Empresarial Real		S/ 29'474,939
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			S/ 217'493,979

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

• Provisión de impuesto diferido.	S/ 20'337,247
• Deuda financiera vinculada los activos antes descritos	S/ 151'642,055
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	S/ 171'979,302

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

**S/ 45'514,677.**



**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General



**ANEXO 2**  
**INMUEBLES QUE CONFORMAN EL BLOQUE PATRIMONIAL**

<b>EDIFICIO TORRE REAL</b>	
<b>Inmueble</b>	<b>Partida Registral de la Oficina Registral de Lima</b>
Oficina 803	41453702
Oficina 804	41437502
Oficina 903	41437537
Oficina 904	41437545
Oficina 1001	41437553
Oficina 1002	41437561
Oficina 1003	41437588
Oficina 1004	41437596
Oficina 1101	41437618
Oficina 1102	41437626
Oficina 1103	41437639
Oficina 1104	41437642
Oficina 1303	41437715
Oficina 1304	41437723
Oficina 1501	41605847
Oficina 1502	41605855
Oficina 1503	41439513
Oficina 1504	41439521
Oficina 1601	41605863
Oficina 1602	41605871
Oficina 1603	41439564
Oficina 1604	41439572
Oficina 1701	41439580
Oficina 1702	41439599
Oficina 1703	41439602
Oficina 1704	41439610
Oficina 1803	41439645
Oficina 1804	41439653
Oficina 1901	41439661
Oficina 1902	41439688
Oficina 1903	41439696
Oficina 1904	41439718

<b>EDIFICIO TORRE CENTRAL</b>	
<b>Inmueble</b>	<b>Partida Registral de la Oficina Registral de Lima</b>
Oficina 601	41426551
Oficina 602	41426578
Oficina 603	41442883
Oficina 604	41442891
Oficina 605	41442905
Oficina 606	41442913
Oficina 701	41442921
Oficina 702	41442948
Oficina 703	41442956
Oficina 704	41442964
Oficina 705	41442972
Oficina 706	41442980
Oficina 801	41414189
Oficina 802	41414197
Oficina 901	41442999
Oficina 902	41414200
Oficina 1001	41443006
Oficina 1002	41443014
Oficina 1003	41443022
Oficina 1004	41443030
Oficina 1101	41414219
Oficina 1102	41414227
Oficina 1103	41414235
Oficina 1104	41414243
Oficina 1201	41434929
Oficina 1202	41434937
Oficina 1301	41414251
Oficina 1302	41414278
Oficina 1401	41414286
Oficina 1402	41414294
Oficina 1501	41434945
Oficina 1502	41414308
Oficina 1601	41434953
Oficina 1602	41434961
Oficina 1701	41434988

<b>EDIFICIO TORRE EL PILAR</b>	
<b>Inmueble</b>	<b>Partida Registral de la Oficina Registral de Lima</b>
Oficina 601	41605928
Oficina 604	41606673
Oficina 605	41608749
Oficina 606	41606681
Oficina 701	41606703
Oficina 702	41606711
Oficina 703	41606738
Oficina 704	41606746
Oficina 705	41606754
Oficina 706	41606762
Oficina 801	41606770
Oficina 802	41606789
Oficina 803	41606797
Oficina 804	41606800
Oficina 805	41606819
Oficina 806	41606827
Oficina 1601	41605863
Oficina 1602	41605871

<b>PLAYA DE ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO CAMINO REAL</b>								
<b>Partida del Registro de Lima</b>	<b>Número de Estacionamiento</b>	<b>Nivel</b>	<b>Partida del Registro de Lima</b>	<b>Número de Estacionamiento</b>	<b>Nivel</b>	<b>Partida del Registro de Lima</b>	<b>Número de Estacionamiento</b>	<b>Nivel</b>
12146592	14	Nivel E	12146599	21	Nivel E	49078305	37	Nivel E
12146593	15	Nivel E	12146600	22	Nivel E	49078306	38	Nivel E
12146594	16	Nivel E	49079339	24	Nivel E	49078307	39	Nivel E
12146595	17	Nivel E	49079340	25	Nivel E	49078308	40	Nivel E
12146596	18	Nivel E	49079341	26	Nivel E	49078309	41	Nivel E
12146597	19	Nivel E	49078303	35	Nivel E	49078310	42	Nivel E
12146598	20	Nivel E	49078304	36	Nivel E	49078311	43	Nivel E

49079342	44	Nivel E
49079343	45	Nivel E
49079344	46	Nivel E
49079345	47	Nivel E
49079346	48	Nivel E
49079347	49	Nivel E
49079348	50	Nivel E
49079349	51	Nivel E
49079350	52	Nivel E
49079351	53	Nivel E
49078312	54	Nivel E
49078313	55	Nivel E
49078314	56	Nivel E
49078315	57	Nivel E
49078316	58	Nivel E
49078317	59	Nivel E
49078318	60	Nivel E
49078319	61	Nivel E
49078320	62	Nivel E
49078321	63	Nivel E
49078322	64	Nivel E
49078323	65	Nivel E
49078324	66	Nivel E
49078325	67	Nivel E
49078326	68	Nivel E
49078327	69	Nivel E
49078328	70	Nivel E
49078329	71	Nivel E
49079357	92	Nivel E
49079358	93	Nivel E
49079359	94	Nivel E
49079360	95	Nivel E
49079361	96	Nivel E
41162880	97	Nivel E
46246357	98	Nivel E
46246365	99	Nivel E
46246373	100	Nivel E
46246381	101	Nivel E
46246403	102	Nivel E
46246411	103	Nivel E
46246438	104	Nivel E
46246462	107	Nivel E
46245113	108	Nivel E
46245121	109	Nivel E
46245172	113	Nivel E
46245180	114	Nivel E
46245202	116	Nivel E
46245253	121	Nivel E
46245261	122	Nivel E
46237129	128	Nivel E
46237145	132	Nivel E
46237153	133	Nivel E
46237161	134	Nivel E
46237188	135	Nivel E
46237196	136	Nivel E
46237218	137	Nivel E
46237226	138	Nivel E
46237234	139	Nivel E
46237242	140	Nivel E
46244966	141	Nivel E
46244974	142	Nivel E
46244982	143	Nivel E
46236505	160	Nivel E
46236513	161	Nivel E
46236548	163	Nivel E
46236556	164	Nivel E
46236564	165	Nivel E
46236572	166	Nivel E
46236580	167	Nivel E
46236599	168	Nivel E
46236602	169	Nivel E

46236521	162	Nivel E
46236629	171	Nivel E
46239466	172	Nivel E
49083745	173	Nivel E
46239482	174	Nivel E
46239490	175	Nivel E
49078345	176	Nivel E
49078346	177	Nivel E
49078347	178	Nivel E
49078348	179	Nivel E
49078349	180	Nivel E
49078350	181	Nivel E
49078351	182	Nivel E
49078352	183	Nivel E
49078353	184	Nivel E
49078354	185	Nivel E
49078355	186	Nivel E
49078356	187	Nivel E
49078357	188	Nivel E
49078358	189	Nivel E
49078359	190	Nivel E
49078360	191	Nivel E
49078361	192	Nivel E
49078362	193	Nivel E
49078363	194	Nivel E
49078364	195	Nivel E
49078365	196	Nivel E
49078367	198	Nivel E
49078368	199	Nivel E
49078370	201	Nivel E
49078373	204	Nivel E
49078391	1	Nivel F
49078392	2	Nivel F
49078393	3	Nivel F
49078394	4	Nivel F
49078395	5	Nivel F
49078396	6	Nivel F
49078397	7	Nivel F
49078398	8	Nivel F
49078399	9	Nivel F
49078400	10	Nivel F
49078401	11	Nivel F
49078402	12	Nivel F
49078403	13	Nivel F
49078404	14	Nivel F
49078405	15	Nivel F
49078406	16	Nivel F
49078407	17	Nivel F
49078408	18	Nivel F
49078409	19	Nivel F
49078410	20	Nivel F
49078411	21	Nivel F
49078412	22	Nivel F
49078413	23	Nivel F
49078414	24	Nivel F
49078415	25	Nivel F
49078417	27	Nivel F
49078418	28	Nivel F
49078419	29	Nivel F
49078420	30	Nivel F
49078421	31	Nivel F
49078422	32	Nivel F
49078423	33	Nivel F
49078424	34	Nivel F
49078425	35	Nivel F
49078426	36	Nivel F
49078427	37	Nivel F
49078428	38	Nivel F
49078429	39	Nivel F
49078430	40	Nivel F
49078431	41	Nivel F

49078416	26	Nivel F
49078433	43	Nivel F
49078434	44	Nivel F
49078435	45	Nivel F
49078436	46	Nivel F
49078437	47	Nivel F
49078438	48	Nivel F
49078439	49	Nivel F
49078440	50	Nivel F
49078441	51	Nivel F
49079362	52	Nivel F
49079363	53	Nivel F
49079364	54	Nivel F
49079365	55	Nivel F
49079366	56	Nivel F
49079367	57	Nivel F
49079368	58	Nivel F
49079369	59	Nivel F
49079370	60	Nivel F
46239504	61	Nivel F
46239512	62	Nivel F
46239520	63	Nivel F
46239539	64	Nivel F
46239547	65	Nivel F
46239555	66	Nivel F
46239563	67	Nivel F
46239571	68	Nivel F
46239598	69	Nivel F
46239601	70	Nivel F
46239628	71	Nivel F
46236807	72	Nivel F
46236815	73	Nivel F
46236823	74	Nivel F
46236831	75	Nivel F
46236858	76	Nivel F
46236866	77	Nivel F
46236874	78	Nivel F
46236882	79	Nivel F
46236890	80	Nivel F
46236904	81	Nivel F
46236912	82	Nivel F
46236920	83	Nivel F
46236939	84	Nivel F
46236947	85	Nivel F
46236955	86	Nivel F
46244087	87	Nivel F
46244095	88	Nivel F
46244109	89	Nivel F
46244117	90	Nivel F
46244125	91	Nivel F
46244133	92	Nivel F
46244141	93	Nivel F
46244168	94	Nivel F
46244176	95	Nivel F
46244184	96	Nivel F
46244192	97	Nivel F
46244206	98	Nivel F
46244214	99	Nivel F
46244222	100	Nivel F
46244230	101	Nivel F
46238214	102	Nivel F
46238222	103	Nivel F
46238230	104	Nivel F
46238249	105	Nivel F
46238257	106	Nivel F
46238265	107	Nivel F
46238273	108	Nivel F
46238281	109	Nivel F
46238303	110	Nivel F
46238311	111	Nivel F
46238338	112	Nivel F

46236610	170	Nivel E
49079371	115	Nivel F
49079372	116	Nivel F
49079373	117	Nivel F
49079374	118	Nivel F
49079375	119	Nivel F
49079376	120	Nivel F
49079377	121	Nivel F
49079378	122	Nivel F
49079379	123	Nivel F
49079380	124	Nivel F
49079381	125	Nivel F
49078442	126	Nivel F
49078443	127	Nivel F
49078444	128	Nivel F
49078445	129	Nivel F
49078446	130	Nivel F

49078432	42	Nivel F
49078447	131	Nivel F
49078448	132	Nivel F
49078449	133	Nivel F
49078450	134	Nivel F
49078451	135	Nivel F
49078452	136	Nivel F
49078453	137	Nivel F
49078454	138	Nivel F
49078455	139	Nivel F
49078456	140	Nivel F
49078457	141	Nivel F
49078458	142	Nivel F
49078459	143	Nivel F
49078460	144	Nivel F
49078461	145	Nivel F
49087939	146	Nivel F

46238346	113	Nivel F
46238354	114	Nivel F
49078462	147	Nivel F
49078463	148	Nivel F
49078464	149	Nivel F
49078465	150	Nivel F
49078466	151	Nivel F
49078467	152	Nivel F
49078468	153	Nivel F
49078469	154	Nivel F
49078470	155	Nivel F
49078471	156	Nivel F
49078472	157	Nivel F
49078473	158	Nivel F
49078474	159	Nivel F

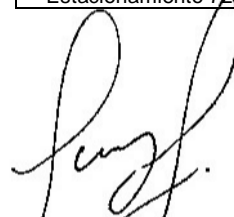
<b>EDIFICIO REAL DOS</b>				
<b>Inmuebles pendientes de independización registral</b>				
Local Comercial P1	Deposito S706	Estacionamiento 1	Estacionamiento 30	Estacionamiento 120
Local Comercial PB	Deposito S707	Estacionamiento 2	Estacionamiento 31	Estacionamiento 65
Deposito S101	Deposito S802	Estacionamiento 3	Estacionamiento 32	Estacionamiento 66
Deposito S202	Deposito S902	Estacionamiento 4	Estacionamiento 33	Estacionamiento 67
Deposito S404	Estacionamiento C10	Estacionamiento 5	Estacionamiento 34	Estacionamiento 68
Oficina 201	Estacionamiento C11	Estacionamiento 6	Estacionamiento 35	Estacionamiento 69
Oficina 301	Estacionamiento C4	Estacionamiento 7	Estacionamiento 36	Estacionamiento 70
Deposito S504	Estacionamiento C5	Estacionamiento 8	Estacionamiento 43	Estacionamiento 71
Estacionamiento 171	Estacionamiento C6	Estacionamiento 9	Estacionamiento 44	Estacionamiento 72
Estacionamiento 172	Estacionamiento C7	Estacionamiento 10	Estacionamiento 45	Estacionamiento 73
Estacionamiento 173	Estacionamiento C8	Estacionamiento 11	Estacionamiento 46	Estacionamiento 74
Estacionamiento 174	Estacionamiento C9	Estacionamiento 12	Estacionamiento 47	Estacionamiento 75
Estacionamiento 175	Estacionamiento R1	Estacionamiento 13	Estacionamiento 48	Estacionamiento 76
Estacionamiento 176	Estacionamiento R10	Estacionamiento 14	Estacionamiento 49	Estacionamiento 77
Estacionamiento 177	Estacionamiento R11	Estacionamiento 121	Estacionamiento 50	Estacionamiento 78
Estacionamiento 178	Estacionamiento R12	Estacionamiento 122	Estacionamiento 51	Estacionamiento 79
Estacionamiento 179	Estacionamiento R13	Estacionamiento 123	Estacionamiento 52	Estacionamiento 80
Estacionamiento 180	Estacionamiento R14	Estacionamiento 124	Estacionamiento 61	Estacionamiento 81
Estacionamiento 181	Estacionamiento R15	Estacionamiento 125	Estacionamiento 62	Estacionamiento 82
Estacionamiento 182	Estacionamiento R16	Estacionamiento 126	Estacionamiento 63	Estacionamiento 83
Estacionamiento 183	Estacionamiento R17	Estacionamiento 157	Estacionamiento 64	Estacionamiento 84
Estacionamiento 184	Estacionamiento R2	Estacionamiento 158	Oficina 1001	Estacionamiento 85
Estacionamiento 37	Estacionamiento R3	Estacionamiento 159	Oficina 701	Estacionamiento 86
Estacionamiento 38	Estacionamiento R4	Estacionamiento 160	Oficina 801	Estacionamiento 87
Estacionamiento 39	Estacionamiento R5	Estacionamiento 161	Oficina 901	Estacionamiento 88
Estacionamiento 40	Estacionamiento R6	Estacionamiento 162	Deposito S601	Estacionamiento 89
Estacionamiento 41	Estacionamiento R7	Estacionamiento 163	Deposito S602	Estacionamiento 90
Estacionamiento 42	Estacionamiento R8	Estacionamiento 164	Deposito S607	Estacionamiento 91
Estacionamiento 53	Estacionamiento R9	Estacionamiento 165	Deposito S702	Estacionamiento 92
Estacionamiento 54	Local Comercial 1	Estacionamiento 166	Estacionamiento 100	Estacionamiento 93
Estacionamiento 55	Local Comercial 2	Estacionamiento 167	Estacionamiento 101	Estacionamiento 94
Estacionamiento 56	Estacionamiento C1	Estacionamiento 168	Estacionamiento 102	Estacionamiento 95
Estacionamiento 57	Estacionamiento C2	Estacionamiento 169	Estacionamiento 103	Estacionamiento 96
Estacionamiento 58	Estacionamiento C3	Estacionamiento 170	Estacionamiento 104	Estacionamiento 97
Estacionamiento 59	Oficina 1101	Estacionamiento 15	Estacionamiento 105	Estacionamiento 98
Estacionamiento 60	Oficina 1201	Estacionamiento 16	Estacionamiento 106	Estacionamiento 99
Deposito S303	Oficina 1301	Estacionamiento 17	Estacionamiento 107	Oficina 202
Deposito S201	Oficina 1401	Estacionamiento 18	Estacionamiento 108	Oficina 203
Local Comercial 3	Oficina 601	Estacionamiento 19	Estacionamiento 109	Oficina 204
Deposito S301	Deposito S302	Estacionamiento 20	Estacionamiento 110	Oficina 302
Deposito S304	Deposito S305	Estacionamiento 21	Estacionamiento 111	Oficina 303
Deposito S501	Deposito S401	Estacionamiento 22	Estacionamiento 112	Oficina 304
Deposito S505	Deposito S402	Estacionamiento 23	Estacionamiento 113	Oficina 602
Deposito S603	Deposito S403	Estacionamiento 24	Estacionamiento 114	Oficina 603
Deposito S604	Deposito S405	Estacionamiento 25	Estacionamiento 115	Oficina 604
Deposito S605	Deposito S406	Estacionamiento 26	Estacionamiento 116	Estacionamiento 127
Deposito S701	Deposito S502	Estacionamiento 27	Estacionamiento 117	
Deposito S704	Deposito S503	Estacionamiento 28	Estacionamiento 118	
Deposito S705	Deposito S506	Estacionamiento 29	Estacionamiento 119	

**EDIFICIO REAL CUATRO**

Inmueble	Ficha Registral	Inmueble	Ficha Registral	Estacionamiento	Ficha Registral
Oficina 101	1677671	Estacionamiento 95	1677782	Estacionamiento 108	1677795
Oficina 201	1677672	Estacionamiento 96	1677783	Estacionamiento 109	1677796
Oficina 501	1677675	Estacionamiento 97	1677784	Estacionamiento 110	1677797
Oficina 502	1677676	Estacionamiento 98	1677785	Estacionamiento 111	1677798
Oficina 602	1677678	Estacionamiento 99	1677786	Estacionamiento 112	1677799
Estacionamiento 1	1677688	Estacionamiento 100	1677787	Estacionamiento 129	1677816
Estacionamiento 2	1677689	Estacionamiento 101	1677788	Estacionamiento 130	1677817
Estacionamiento 10	1677697	Estacionamiento 102	1677789	Estacionamiento 131	1677818
Estacionamiento 11	1677698	Estacionamiento 103	1677790	Estacionamiento 132	1677819
Estacionamiento 12	1677699	Estacionamiento 113	1677800	Estacionamiento 133	1677820
Estacionamiento 13	1677700	Estacionamiento 114	1677801	Estacionamiento 134	1677821
Estacionamiento 14	1677701	Estacionamiento 115	1677802	Estacionamiento 51	1677738
Estacionamiento 15	1677702	Estacionamiento 116	1677803	Estacionamiento 52	1677739
Estacionamiento 16	1677703	Estacionamiento 117	1677804	Estacionamiento 53	1677740
Estacionamiento 17	1677704	Estacionamiento 118	1677805	Estacionamiento 54	1677741
Estacionamiento 18	1677705	Estacionamiento 119	1677806	Estacionamiento 55	1677742
Estacionamiento 19	1677706	Estacionamiento 120	1677807	Estacionamiento 56	1677743
Estacionamiento 20	1677707	Estacionamiento 121	1677808	Estacionamiento 57	1677744
Estacionamiento 21	1677708	Estacionamiento 122	1677809	Estacionamiento 70	1677757
Estacionamiento 25	1677712	Estacionamiento 123	1677810	Estacionamiento 73	1677760
Estacionamiento 26	1677713	Estacionamiento 124	1677811	Estacionamiento 74	1677761
Estacionamiento 27	1677714	Estacionamiento 125	1677812	Estacionamiento 75	1677762
Estacionamiento 28	1677715	Estacionamiento 126	1677813	Estacionamiento 76	1677763
Estacionamiento 29	1677716	Estacionamiento 127	1677814	Estacionamiento 77	1677764
Estacionamiento 30	1677717	Estacionamiento 128	1677815	Estacionamiento 78	1677765
Estacionamiento 31	1677718	Depósito 4	1677686	Estacionamiento 79	1677766
Estacionamiento 32	1677719	Estacionamiento 135	1677822	Estacionamiento 88	1677775
Estacionamiento 33	1677720	Oficina 701	1677679	Estacionamiento 89	1677776
Estacionamiento 34	1677721	Oficina 702	1677680	Estacionamiento 90	1677777
Estacionamiento 35	1677722	Oficina 801	1677681	Estacionamiento 91	1677778
Estacionamiento 36	1677723	Oficina 802	1677682	Estacionamiento 92	1677779
Estacionamiento 37	1677724	Oficina 601	1677677	Estacionamiento 93	1677780
Estacionamiento 38	1677725	Depósito 1	1677683	Estacionamiento 94	1677781
Estacionamiento 39	1677726	Depósito 3	1677685	Estacionamiento 44	1677731
Estacionamiento 80	1677767	Estacionamiento 104	1677791	Estacionamiento 45	1677732
Estacionamiento 81	1677768	Estacionamiento 105	1677792	Estacionamiento 46	1677733
Estacionamiento 82	1677769	Estacionamiento 106	1677793	Estacionamiento 67	1677754
Estacionamiento 83	1677770	Estacionamiento 107	1677794	Estacionamiento 68	1677755
Estacionamiento 84	1677771	Estacionamiento 40	1677727	Estacionamiento 69	1677756
Estacionamiento 85	1677772	Estacionamiento 41	1677728	Estacionamiento 71	1677758
Estacionamiento 86	1677773	Estacionamiento 42	1677729	Estacionamiento 72	1677759
Estacionamiento 87	1677774	Estacionamiento 43	1677730		



**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 3**

**Autorizaciones, licencias, permisos, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas**

- Licencias de Funcionamiento de las Oficinas No. 201, 501 y 502 del Edificio Real Cuatro.
- Licencias y demás autorizaciones en curso de las Oficinas del Edificio Real Cuatro.
- Licencias y demás autorizaciones en curso vinculadas al Edificio Real Dos.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 2)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 7 de marzo de 2019

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (“ICSAA”), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (“CRI”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CRI, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90,574,003	15.690730%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45,560,965	7.892825%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	43,690,902	7.568862%
RIMAC-INTERNACIONAL CIA.DE SEGUROS Y REASEGUROS	36,146,484	6.261893%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35,140,532	6.087625%
PENNSYLVANIA CORP.	28,234,613	4.891268%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27,264,948	4.723286%
GOOD RATE CORPORATION	25,603,985	4.435547%
VERME GIANNONI, JUAN CARLOS	25,194,669	4.364638%
ATLANTIC SECURITY BANK	23,393,636	4.052633%
HELGUERO ROMERO, ROSALINA MARIA	23,198,494	4.018828%
OTROS	173,242,083	30.011865%
<b>TOTAL</b>	<b>577,245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CRI y de otras empresas que conforman el “Grupo Centenario”, tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)).

#### **2.2 CRI**

CRI es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es

dedicarse a la promoción, gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios tales como, centros comerciales, oficinas corporativas, hoteles y/o proyectos de uso mixto, lo cual incluye el diseño de la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización de dichos proyectos. Asimismo, la sociedad tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios relacionados con actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como la prestación de servicios de asesoría, información y asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas principales de CRI se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CRI cuenta con un capital social de S/ 900'988,418, representado por 900'988,418 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	898'181,687	<b>99.68%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.31%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>900'988,418</b>	<b>100.00%</b>

Asimismo, CRI tiene pendiente un proyecto de reorganización simple aprobado por el Directorio y enviado a la Junta General de Accionistas para su aprobación. De ser aprobado dicho proyecto pendiente, el capital social de CRI se elevaría de la suma de 900'988,418 a la suma de S/ 946'503,095 (la "Reorganización Previa").

CRI es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CRI a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CRI absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CRI tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CRI los saldos a favor del impuesto a la renta.



**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CRI el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos que son de propiedad de ICSAA pero que algunos se encuentran gravados a favor de diversos acreedores.

## 4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento. El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía aproximadamente a S/ 19'617,458.

## 5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CRI, recibiendo a cambio de ese aporte 19'617,458 acciones comunes emitidas por CRI, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CRI), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CRI

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CRI aumentará su capital social en la suma de S/ 19'617,458, siendo que cualquier diferencia entre el Valor del Bloque y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CRI registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, y asumiendo que la Reorganización Previa es aprobada por la Junta General de Accionistas, el capital de CRI quedaría distribuido de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. De acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	963'313,822	<b>99.70%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.29%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>966'120,553</b>	<b>100.00%</b>

CRI no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

## 6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

**7. INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

**8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a las siguientes condiciones: (i) la aprobación del presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CRI; (ii) la aprobación de la Reorganización Previa; (iii) la aprobación para la reorganización simple por las entidades financieras a cuyo favor se encuentran gravados los activos que conforman el Bloque Patrimonial.

**9. PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Directorios de ICSAA y de CRI quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, pudiendo delegar dicha facultad a sus respectivos Gerentes Generales, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes para dejar constancia de la ocurrencia de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Reorganización Simple, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 precedente. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CRI aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

**10. ANEXOS**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1:** Descripción del Bloque Patrimonial.
- **Anexo 2:** Detalle de los inmuebles que conforman el Bloque Patrimonial.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Real Siete	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 177, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	Se detallan en el <b>Anexo 2</b>	S/ 9'680,818
Real Ocho	Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 110'140,765
Real Doce	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Real No. 185, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 43'784,161
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			S/ 163'605,744

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

- Provisión de impuesto diferido. S/ 31'266,638
- Deuda financiera vinculada a los activos antes descritos S/ 112'721,648

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

S/ 19'617,458



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 2**

**INMUEBLES QUE CONFORMAN EL BLOQUE PATRIMONIAL**

<b>EDIFICIO REAL SIETE</b>	
<b>Inmueble</b>	<b>Partida del Registro de Predios de Lima</b>
Unidad de Seguridad y Bóvedas (Vía Real No. 182)	11206709
Agencia No. 101	11206710
Agencia No. 102	11206711
Agencia (Vía Principal No. 179-181)	11206712
Agencia No. 201	11206713
Agencia No. 202	11206714
Agencia No. 203	11206715
Agencia No. 204	11206716
Autobanco No. 1	11206717
Autobanco No. 2	11206718
Autobanco No. 3	11206719
Autobanco No. 4	11206720
Autobanco No. 5	11206721
Autobanco No. 6	11206722
Terreno matriz sobre el cual está construido el Edificio Real Siete	41476664

<b>EDIFICIO REAL OCHO</b>					
<b>Inmueble</b>	<b>Partida del Registro de Predios de Lima</b>	<b>Inmueble</b>	<b>Partida del Registro de Predios de Lima</b>	<b>Inmuebles</b>	<b>Partida del Registro de Predios de Lima</b>
Estacionamiento 165	13841715	Estacionamiento 85	13841809	Estacionamiento 43	13841852
Estacionamiento 166	13841716	Estacionamiento 86	13841811	Estacionamiento 44	13841853
Estacionamiento 167	13841717	Estacionamiento 87	13841812	Estacionamiento 45	13841854
Estacionamiento 175	13841725	Estacionamiento 88	13841813	Estacionamiento 46	13841855
Estacionamiento 176	13841726	Estacionamiento 89	13841814	Estacionamiento 47	13841856
Estacionamiento 177	13841727	Estacionamiento 90	13841815	Estacionamiento 48	13841857
Estacionamiento 178	13841728	Estacionamiento 91	13841816	Estacionamiento 49	13841858
Estacionamiento 179	13841729	Estacionamiento 92	13841817	Estacionamiento 50	13841859
Estacionamiento 180	13841730	Estacionamiento 93	13841818	Estacionamiento 51	13841860
Estacionamiento 181	13841731	Estacionamiento 94	13841819	Estacionamiento 52	13841861
Estacionamiento 182	13841732	Estacionamiento 95	13841820	Estacionamiento 53	13841862
Estacionamiento 104	13841734	Estacionamiento 96	13841821	Estacionamiento 54	13841863
Estacionamiento 106	13841736	Estacionamiento 97	13841822	Estacionamiento 55	13841864
Estacionamiento 108	13841738	Estacionamiento 98	13841823	Estacionamiento 56	13841865
Estacionamiento 109	13841739	Estacionamiento 99	13841824	Estacionamiento 57	13841866
Estacionamiento 110	13841741	Estacionamiento 102	13841827	Estacionamiento 58	13841867
Estacionamiento 112	13841743	Estacionamiento 20	13841828	Estacionamiento 01	13841868
Estacionamiento 113	13841744	Estacionamiento 21	13841829	Estacionamiento 02	13841869
Estacionamiento 114	13841745	Estacionamiento 22	13841830	Estacionamiento 03	13841870
Estacionamiento 115	13841746	Estacionamiento 23	13841831	Estacionamiento 04	13841871
Estacionamiento 116	13841747	Estacionamiento 24	13841832	Estacionamiento 05	13841872
Estacionamiento 117	13841748	Estacionamiento 25	13841833	Estacionamiento 06	13841873
Estacionamiento 118	13841749	Estacionamiento 26	13841834	Estacionamiento 07	13841874
Estacionamiento 119	13841750	Estacionamiento 27	13841835	Estacionamiento 08	13841876
Estacionamiento 59	13841780	Estacionamiento 28	13841836	Estacionamiento 09	13841877
Estacionamiento 60	13841781	Estacionamiento 29	13841837	Estacionamiento 10	13841879
Estacionamiento 61	13841782	Estacionamiento 30	13841838	Estacionamiento 11	13841880
Estacionamiento 62	13841783	Estacionamiento 31	13841839	Estacionamiento 12	13841881
Estacionamiento 63	13841784	Estacionamiento 32	13841840	Estacionamiento 13	13841882
Estacionamiento 64	13841785	Estacionamiento 33	13841841	Estacionamiento 14	13841883
Estacionamiento 65	13841786	Estacionamiento 34	13841842	Estacionamiento 15	13841884
Estacionamiento 66	13841787	Estacionamiento 35	13841843	Estacionamiento 16	13841885
Estacionamiento 67	13841788	Estacionamiento 36	13841844	Estacionamiento 17	13841886
Estacionamiento 68	13841789	Estacionamiento 37	13841846	Estacionamiento 18	13841887
Estacionamiento 69	13841790	Estacionamiento 38	13841847	Oficina 1202	13841907
Estacionamiento 70	13841791	Estacionamiento 39	13841848	Oficina 1301	13841908
Estacionamiento 71	13841792	Estacionamiento 40	13841849	Oficina 1302	13841909
Estacionamiento 72	13841793	Estacionamiento 41	13841850	Oficina 1401	13841910
Estacionamiento 73	13841795	Estacionamiento 42	13841851	Oficina 1501	13841912

Estacionamiento 74	13841797
Estacionamiento 75	13841799
Estacionamiento 76	13841800
Estacionamiento 77	13841801
Estacionamiento 78	13841802
Estacionamiento 79	13841803
Estacionamiento 80	13841804
Estacionamiento 81	13841805
Estacionamiento 82	13841806
Estacionamiento 83	13841807
Estacionamiento 84	13841808

Estacionamiento 19	13841888
Restaurante – Local Comercial	13841889
Oficina 301	13841890
Oficina 302	13841891
Oficina 701	13841899
Oficina 801	13841900
Oficina 901	13841901
Oficina 902	13841903
Oficina 1001	13841904
Oficina 1101	13841905
Oficina 1201	13841906

Oficina 1502	13841913
Oficina 1601	13841914
Oficina 1602	13841915

**EDIFICIO REAL DOCE**

Inmueble	Partida del Registro de Predios de Lima	Inmueble	Partida del Registro de Predios de Lima	Estacionamiento	Partida del Registro de Predios de Lima
Oficina 101	11604329	Estacionamiento 022	11604202	Estacionamiento 061	11604248
Oficina 102	11604330	Estacionamiento 023	11604204	Estacionamiento 062	11604249
Oficina 103	11604331	Estacionamiento 024	11604206	Estacionamiento 063	11604251
Oficina 104	11604332	Estacionamiento 025	11604208	Estacionamiento 064	11604252
Oficina 105	11604333	Estacionamiento 026	11604209	Estacionamiento 065	11604253
Oficina 106	11604334	Estacionamiento 027	11604210	Estacionamiento 066	11604254
Oficina 201	11604335	Estacionamiento 028	11604211	Estacionamiento 067	11604255
Oficina 202	11604337	Estacionamiento 029	11604212	Estacionamiento 068	11604256
Oficina 203	11604338	Estacionamiento 030	11604213	Estacionamiento 069	11604257
Oficina 204	11604340	Estacionamiento 031	11604214	Estacionamiento 070	11604258
Oficina 205	11604341	Estacionamiento 032	11604215	Estacionamiento 071	11604259
Oficina 206	11604342	Estacionamiento 033	11604216	Estacionamiento 072	11604260
Oficina 301	11604343	Estacionamiento 034	11604217	Estacionamiento 073	11604261
Oficina 302	11604345	Estacionamiento 035	11604218	Estacionamiento 074	11604262
Oficina 303	11604346	Estacionamiento 036	11604219	Estacionamiento 075	11604263
Oficina 304	11604347	Estacionamiento 037	11604220	Estacionamiento 076	11604264
Oficina 305	11604348	Estacionamiento 038	11604221	Estacionamiento 077	11604265
Oficina 306	11604349	Estacionamiento 039	11604223	Estacionamiento 078	11604266
Estacionamiento 001	11604170	Estacionamiento 040	11604224	Estacionamiento 079	11604268
Estacionamiento 002	11604171	Estacionamiento 041	11604225	Estacionamiento 080	11604270
Estacionamiento 003	11604172	Estacionamiento 042	11604227	Estacionamiento 081	11604271
Estacionamiento 004	11604173	Estacionamiento 043	11604228	Estacionamiento 082	11604272
Estacionamiento 005	11604174	Estacionamiento 044	11604229	Estacionamiento 083	11604273
Estacionamiento 006	11604175	Estacionamiento 045	11604230	Estacionamiento 084	11604274
Estacionamiento 007	11604176	Estacionamiento 046	11604231	Estacionamiento 085	11604275
Estacionamiento 008	11604177	Estacionamiento 047	11604232	Estacionamiento 086	11604276
Estacionamiento 009	11604178	Estacionamiento 048	11604233	Estacionamiento 087	11604277
Estacionamiento 010	11604179	Estacionamiento 049	11604234	Estacionamiento 088	11604278
Estacionamiento 011	11604181	Estacionamiento 050	11604235	Estacionamiento 089	11604279
Estacionamiento 012	11604183	Estacionamiento 051	11604236	Estacionamiento 090	11604280
Estacionamiento 013	11604185	Estacionamiento 052	11604237	Estacionamiento 091	11604281
Estacionamiento 014	11604187	Estacionamiento 053	11604239	Estacionamiento 092	11604282
Estacionamiento 015	11604189	Estacionamiento 054	11604240	Estacionamiento 093	11604283
Estacionamiento 016	11604191	Estacionamiento 055	11604241	Estacionamiento 094	11604284
Estacionamiento 017	11604193	Estacionamiento 056	11604243	Estacionamiento 095	11604285
Estacionamiento 018	11604195	Estacionamiento 057	11604244	Estacionamiento 096	11604286
Estacionamiento 019	11604197	Estacionamiento 058	11604245	Estacionamiento 097	11604287
Estacionamiento 020	11604198	Estacionamiento 059	11604246	Estacionamiento 098	11604288
Estacionamiento 021	11604200	Estacionamiento 060	11604247	Estacionamiento 099	11604289
Estacionamiento 100	11604290	Estacionamiento 113	11604304	Depósito 05	11604317
Estacionamiento 101	11604291	Estacionamiento 114	11604305	Depósito 06	11604318
Estacionamiento 102	11604292	Estacionamiento 115	11604306	Depósito 07	11604319
Estacionamiento 103	11604293	Estacionamiento 116	11604307	Depósito 08	11604320
Estacionamiento 104	11604294	Estacionamiento 117	11604308	Depósito 09	11604321
Estacionamiento 105	11604295	Estacionamiento 118	11604309	Depósito 10	11604322
Estacionamiento 106	11604296	Estacionamiento 119	11604310	Depósito 11	11604323
Estacionamiento 107	11604298	Estacionamiento 120	11604311	Depósito 12	11604324
Estacionamiento 108	11604299	Estacionamiento 121	11604312	Depósito 13	11604326
Estacionamiento 109	11604300	Depósito 01	11604313	Depósito 14	11604327
Estacionamiento 110	11604301	Depósito 02	11604314	Depósito 15	11604328
Estacionamiento 111	11604302	Depósito 03	11604315	Terreno matriz sobre el cual está construido el Edificio Real Doce	41453737
Estacionamiento 112	11604303	Depósito 04	11604316		



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**

Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE  
(Bloque 3)**

**entre**

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.  
(como transferente)**

**y**

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.  
(como receptora)**

Lima, 7 de marzo de 2019

## **PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (“ICSAA”), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (“CRI”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CRI, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

### **2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES**

#### **2.1. ICSAA**

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

<b>INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
CREDICORP LTD.	90,574,003	15.690730%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45,560,965	7.892825%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	43,690,902	7.568862%
RIMAC-INTERNACIONAL CIA.DE SEGUROS Y REASEGUROS	36,146,484	6.261893%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35,140,532	6.087625%
PENNSYLVANIA CORP.	28,234,613	4.891268%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27,264,948	4.723286%
GOOD RATE CORPORATION	25,603,985	4.435547%
VERME GIANNONI, JUAN CARLOS	25,194,669	4.364638%
ATLANTIC SECURITY BANK	23,393,636	4.052633%
HELGUERO ROMERO, ROSALINA MARIA	23,198,494	4.018828%
OTROS	173,242,083	30.011865%
<b>TOTAL</b>	<b>577,245,314</b>	<b>100%</b>

ICSAA es la sociedad matriz de CRI y de otras empresas que conforman el “Grupo Centenario”, tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)).

#### **2.2 CRI**

CRI es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es



dedicarse a la promoción, gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios tales como, centros comerciales, oficinas corporativas, hoteles y/o proyectos de uso mixto, lo cual incluye el diseño de la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización de dichos proyectos. Asimismo, la sociedad tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios relacionados con actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como la prestación de servicios de asesoría, información y asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas principales de CRI se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CRI cuenta con un capital social de S/ 900'988,418, representado por 900'988,418 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	898'181,687	<b>99.68%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.32%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01%</b>
<b>Total</b>	<b>900'988,418</b>	<b>100.00%</b>

Asimismo, CRI tiene pendiente dos proyectos de reorganización simple aprobados por el Directorio y enviados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. De ser aprobados dichos proyectos pendientes, el capital social de CRI se elevaría de la suma de 900'988,418 a la suma de S/ 966'120,553 (las "Reorganizaciones Previas").

CRI es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

### **3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE**

#### **3.1. Principales aspectos jurídicos**

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CRI a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CRI absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

#### **3.2. Objeto de la Reorganización Simple**

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

#### **3.3. Aspectos Tributarios**

**Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios:** desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

**Impuesto a la Renta:** los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CDU tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CRI los saldos a favor del impuesto a la renta.

**Impuesto General a las Ventas:** la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CDU el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

### 3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos que son materia de un fideicomiso y respecto de los cuales ICSAA ostenta la condición de fideicomitente.

## 4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento. El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de diciembre de 2018, ascendía aproximadamente a S/ 24'267,861.

## 5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

### 5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CRI, recibiendo a cambio de ese aporte 24'267,861 acciones comunes emitidas por CRI, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CRI), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

### 5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CRI

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CRI aumentará su capital social en la suma de S/ 24'267,861, siendo que cualquier diferencia entre el Valor del Bloque y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CRI registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, y asumiendo que las Reorganizaciones Previas sean aprobadas por la Junta General de Accionistas, el capital de CRI quedará distribuido de la siguiente manera:

<b>CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.</b>		
<b>Accionista</b>	<b>No. de acciones</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	987'581,682	<b>99.71%</b>
CENTENARIO OFICINAS S.A.C.	2'806,730	<b>0.28%</b>
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	1	<b>0.01 %</b>
<b>Total</b>	<b>990'388,413</b>	<b>100.00%</b>

CRI no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

**6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

**7. INFORMES**

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

**8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

La Reorganización Simple queda sujeta a las siguientes condiciones: (i) la aprobación del presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CRI; (ii) la aprobación de las dos Reorganizaciones Previas; (iii) que los activos que son materia del Bloque Patrimonial sean excluidos del fideicomiso en el que actualmente se encuentran o que los fideicomisarios correspondientes aprueben la transferencia a que se refiere esta Reorganización Simple.

**9. PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Directorios de ICSAA y de CRI quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, pudiendo delegar dicha facultad a sus respectivos Gerentes Generales, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes para dejar constancia de la ocurrencia de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Reorganización Simple, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 precedente. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CRI aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

**10. ANEXOS**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1:** Descripción del Bloque Patrimonial.
- **Anexo 2:** Detalle de los inmuebles que conformarán el Bloque Patrimonial



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 1**  
**DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL**

**RELACIÓN DE ACTIVOS:**

EDIFICIO	UBICACIÓN	INMUEBLES	VALOR EN LIBROS
Real Uno	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 123, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.	Se detallan en el <b>Anexo 2</b>	S/ 51'296,470
Real Tres	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 155, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 56'845,088
Real Cinco	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 110, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 38'818,305
Real Seis	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 140, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 45'359,377
Real Diez	Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 103, Centro Empresarial Real, Distrito de San Isidro.		S/ 49'786,695
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			S/ 242'105,935

**RELACIÓN DE PASIVOS:**

- Provisión de impuesto diferido. S/ 47'269,912
- Deuda financiera vinculada a los activos antes descritos S/ 170'568,163

**VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:**

S/ 24'267,861.



---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General



---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General

**ANEXO 2**

**INMUEBLES QUE CONFORMAN EL BLOQUE PATRIMONIAL**

EDIFICIO REAL UNO				
Inmuebles	Partida Registral		Inmuebles	Partida Registral
Local Comercial 000	11246040		Estacionamiento 59	11246124
Local Comercial 001	11246041		Estacionamiento 60	11246125
Oficina 201	11246042		Estacionamiento 71	11246136
Oficina 202	11246043		Estacionamiento 72	11246137
Oficina 301	11246044		Estacionamiento 73	11246138
Oficina 302	11246045		Estacionamiento 74	11246139
Oficina 401	11246046		Estacionamiento 75	11246140
Oficina 402	11246047		Estacionamiento 76	11246141
Oficina 501	11246048		Estacionamiento 77	11246142
Oficina 502	11246049		Estacionamiento 78	11246143
Oficina 1001	11246058		Estacionamiento 79	11246144
Oficina 1002	11246059		Estacionamiento 80	11246145
Oficina 1101	11246060		Estacionamiento 81	11246146
Oficina 1102	11246061		Estacionamiento 92	11246157
Oficina 1201	11246062		Estacionamiento 93	11246158
Oficina 1202	11246063		Estacionamiento 94	11246159
Oficina 1301	11246064		Estacionamiento 95	11246160
Oficina 1302	11246065		Estacionamiento 96	11246161
Depósito 9	11246218		Estacionamiento 97	11246162
Depósito 10	11246219		Estacionamiento 98	11246163
Depósito 11	11246220		Estacionamiento 99	11246164
Depósito 13	11246222		Estacionamiento 100	11246165
Estacionamiento 1	11246066		Estacionamiento 101	11246166
Estacionamiento 2	11246067		Estacionamiento 102	11246167
Estacionamiento 3	11246068		Estacionamiento 103	11246168
Estacionamiento 4	11246069		Estacionamiento 105	11246170
Estacionamiento 5	11246070		Estacionamiento 106	11246171
Estacionamiento 6	11246071		Estacionamiento 107	11246172
Estacionamiento 7	11246072		Estacionamiento 108	11246173
Estacionamiento 12	11246077		Estacionamiento 109	11246174
Estacionamiento 13	11246078		Estacionamiento 110	11246175
Estacionamiento 17	11246082		Estacionamiento 111	11246176
Estacionamiento 18	11246083		Estacionamiento 112	11246177
Estacionamiento 19	11246084		Estacionamiento 113	11246178
Estacionamiento 20	11246085		Estacionamiento 114	11246179
Estacionamiento 21	11246086		Estacionamiento 118	11246183
Estacionamiento 28	11246093		Estacionamiento 119	11246184
Estacionamiento 29	11246094		Estacionamiento 120	11246185
Estacionamiento 30	11246095		Estacionamiento 121	11246186
Estacionamiento 31	11246096		Estacionamiento 122	11246187
Estacionamiento 32	11246097		Estacionamiento 123	11246188
Estacionamiento 33	11246098		Estacionamiento 124	11246189
Estacionamiento 34	11246099		Estacionamiento 125	11246190
Estacionamiento 35	11246100		Estacionamiento 126	11246191
Estacionamiento 36	11246101		Estacionamiento 127	11246192
Estacionamiento 37	11246102		Estacionamiento 128	11246193
Estacionamiento 38	11246103		Estacionamiento 129	11246194
Estacionamiento 39	11246104		Estacionamiento 130	11246195
Estacionamiento 40	11246105		Estacionamiento 131	11246196
Estacionamiento 41	11246106		Estacionamiento 132	11246197
Estacionamiento 42	11246107		Estacionamiento 133	11246198
Estacionamiento 43	11246108		Estacionamiento 134	11246199
Estacionamiento 44	11246109		Estacionamiento 135	11246200
Estacionamiento 45	11246110		Estacionamiento 136	11246201
Estacionamiento 46	11246111		Depósito 1	11246210
Estacionamiento 47	11246112		Depósito 2	11246211
Estacionamiento 48	11246113		Depósito 6	11246215
Estacionamiento 49	11246114		Depósito 7	11246216
Estacionamiento 50	11246115		Depósito 8	11246217
Estacionamiento 51	11246116		Depósito 16	11246225
Estacionamiento 52	11246117		Depósito 17	11246226
Estacionamiento 53	11246118		Depósito 18	11246227
Estacionamiento 54	11246119		Depósito 19	11246228

Estacionamiento 55	11246120
Estacionamiento 56	11246121
Estacionamiento 57	11246122
Estacionamiento 58	11246123

Depósito 20	11246229
Depósito 21	11246230
Depósito 24	11246233
Depósito 25	11246234

EDIFICIO REAL TRES				
Inmuebles	Partida Registral		Inmuebles	Partida Registral
Oficina 501	11086664		Estacionamiento 58	11086741
Oficina 502	11086665		Estacionamiento 59	11086742
Oficina 601	11086666		Estacionamiento 60	11086743
Oficina 602	11086667		Estacionamiento 61	11086744
Oficina 701	11086668		Estacionamiento 62	11086745
Oficina 702	11086669		Estacionamiento 63	11086746
Oficina 801	11086670		Estacionamiento 64	11086747
Oficina 802	11086671		Estacionamiento 65	11086748
Oficina 901	11086672		Estacionamiento 66	11086749
Oficina 902	11086673		Estacionamiento 67	11086750
Oficina 1001	11086674		Estacionamiento 68	11086751
Oficina 1002	11086675		Estacionamiento 69	11086752
Oficina 1101	11086676		Estacionamiento 70	11086753
Oficina 1102	11086677		Estacionamiento 71	11086754
Oficina 1201	11086678		Estacionamiento 72	11086755
Oficina 1202	11086679		Estacionamiento 73	11086585
Oficina 1301	11086680		Estacionamiento 74	11086586
Oficina 1302	11086681		Estacionamiento 75	11086587
Oficina 1401	11086682		Estacionamiento 76	11086588
Oficina 1402	11086683		Estacionamiento 77	11086589
Estacionamiento 14	11086697		Estacionamiento 78	11086590
Estacionamiento 15	11086698		Estacionamiento 79	11086591
Estacionamiento 16	11086699		Estacionamiento 80	11086592
Estacionamiento 17	11086700		Estacionamiento 81	11086593
Estacionamiento 18	11086701		Estacionamiento 82	11086594
Estacionamiento 19	11086702		Estacionamiento 83	11086595
Estacionamiento 20	11086703		Estacionamiento 84	11086596
Estacionamiento 21	11086704		Estacionamiento 85	11086597
Estacionamiento 26	11086709		Estacionamiento 86	11086598
Estacionamiento 27	11086710		Estacionamiento 87	11086599
Estacionamiento 28	11086711		Estacionamiento 88	11086600
Estacionamiento 29	11086712		Estacionamiento 89	11086601
Estacionamiento 30	11086713		Estacionamiento 90	11086602
Estacionamiento 31	11086714		Estacionamiento 91	11086603
Estacionamiento 32	11086715		Estacionamiento 92	11086604
Estacionamiento 33	11086716		Estacionamiento 93	11086605
Estacionamiento 34	11086717		Estacionamiento 94	11086606
Estacionamiento 35	11086718		Estacionamiento 95	11086607
Estacionamiento 36	11086719		Estacionamiento 96	11086608
Estacionamiento 37	11086720		Estacionamiento 97	11086609
Estacionamiento 38	11086721		Estacionamiento 98	11086610
Estacionamiento 39	11086722		Estacionamiento 99	11086611
Estacionamiento 40	11086723		Estacionamiento 100	11086612
Estacionamiento 41	11086724		Estacionamiento 101	11086613
Estacionamiento 42	11086725		Estacionamiento 102	11086614
Estacionamiento 43	11086726		Estacionamiento 103	11086615
Estacionamiento 44	11086727		Estacionamiento 104	11086616
Estacionamiento 45	11086728		Estacionamiento 105	11086617
Estacionamiento 46	11086729		Estacionamiento 106	11086618
Estacionamiento 47	11086730		Estacionamiento 107	11086619
Estacionamiento 48	11086731		Estacionamiento 108	11086620
Estacionamiento 49	11086732		Estacionamiento 109	11086621
Estacionamiento 50	11086733		Estacionamiento 110	11086622
Estacionamiento 51	11086734		Estacionamiento 111	11086623
Estacionamiento 52	11086735		Estacionamiento 112	11086624
Estacionamiento 53	11086736			
Estacionamiento 54	11086737			
Estacionamiento 55	11086738			
Estacionamiento 56	11086739			
Estacionamiento 57	11086740			

EDIFICIO REAL CINCO			
Inmuebles	Partida Registral	Inmuebles	Partida Registral
Estacionamiento 1	49081608	Estacionamiento 56	49081663
Estacionamiento 2	49081609	Estacionamiento 57	49081664
Estacionamiento 3	49081610	Estacionamiento 58	49081665
Estacionamiento 4	49081611	Estacionamiento 59	49081666
Estacionamiento 5	49081612	Estacionamiento 60	49081667
Estacionamiento 6	49081613	Estacionamiento 61	49081668
Estacionamiento 12	49081619	Estacionamiento 62	49081669
Estacionamiento 13	49081620	Estacionamiento 63	49081670
Estacionamiento 14	49081621	Estacionamiento 64	49081671
Estacionamiento 15	49081622	Estacionamiento 70	49081677
Estacionamiento 16	49081623	Estacionamiento 71	49081678
Estacionamiento 17	49081624	Estacionamiento 72	49081679
Estacionamiento 22	49081629	Estacionamiento 73	49081680
Estacionamiento 23	49081630	Estacionamiento 74	49081681
Estacionamiento 24	49081631	Estacionamiento 78	49081685
Estacionamiento 25	49081632	Estacionamiento 79	49081686
Estacionamiento 26	49081633	Estacionamiento 80	49081687
Estacionamiento 27	49081634	Estacionamiento 85	49081692
Estacionamiento 28	49081635	Estacionamiento 86	49081693
Estacionamiento 29	49081636	Oficina 501	49081711
Estacionamiento 30	49081637	Oficina 502	49081712
Estacionamiento 31	49081638	Oficina 601	49081713
Estacionamiento 32	49081639	Oficina 602	49081714
Estacionamiento 33	49081640	Oficina 701	49081715
Estacionamiento 34	49081641	Oficina 702	49081716
Estacionamiento 35	49081642	Oficina 801	49081717
Estacionamiento 39	49081646	Oficina 802	49081718
Estacionamiento 40	49081647	Oficina 901	49081719
Estacionamiento 41	49081648	Oficina 902	49081720
Estacionamiento 45	49081652	Oficina 1001	49081721
Estacionamiento 46	49081653	Oficina 1002	49081722
Estacionamiento 47	49081654	Oficina 1101	49081723
Estacionamiento 48	49081655	Oficina 1201	49081724
Estacionamiento 49	49081656	Oficina 1301	49081725
Estacionamiento 50	49081657	Estacionamiento 91	49081698
Estacionamiento 55	49081662	Estacionamiento 92	49081699
Estacionamiento 87	49081694	Estacionamiento 93	49081700
Estacionamiento 88	49081695	Estacionamiento 94	49081701
Estacionamiento 89	49081696	Estacionamiento 95	49081702
Estacionamiento 90	49081697	Estacionamiento 96	49081703

EDIFICIO REAL SEIS			
Inmuebles	Partida Registral	Inmuebles	Partida Registral
Estacionamiento 1	11101782	Estacionamiento 28	11101809
Estacionamiento 2	11101783	Estacionamiento 29	11101810
Estacionamiento 3	11101784	Estacionamiento 30	11101811
Estacionamiento 4	11101785	Estacionamiento 31	11101812
Estacionamiento 5	11101786	Estacionamiento 32	11101813
Estacionamiento 6	11101787	Estacionamiento 42	11101823
Estacionamiento 7	11101788	Estacionamiento 43	11101824
Estacionamiento 8	11101789	Estacionamiento 44	11101825
Estacionamiento 9	11101790	Estacionamiento 45	11101826
Estacionamiento 10	11101791	Estacionamiento 46	11101827
Estacionamiento 11	11101792	Estacionamiento 47	11101828
Estacionamiento 12	11101793	Estacionamiento 48	11101829
Estacionamiento 13	11101794	Estacionamiento 49	11101830
Estacionamiento 14	11101795	Estacionamiento 50	11101831
Estacionamiento 15	11101796	Estacionamiento 51	11101832
Estacionamiento 16	11101797	Estacionamiento 52	11101833
Estacionamiento 17	11101798	Estacionamiento 53	11101834
Estacionamiento 18	11101799	Estacionamiento 54	11101835
Estacionamiento 19	11101800	Depósito 1	11101854
Estacionamiento 20	11101801	Depósito 2	11101853
Estacionamiento 21	11101802	Depósito 3	11101852
Estacionamiento 22	11101803	Depósito 4	11101851
Estacionamiento 23	11101804	Depósito 5	11101850

Estacionamiento 24	11101805
Estacionamiento 25	11101806
Estacionamiento 26	11101807
Estacionamiento 27	11101808
Depósito 9	11101933
Depósito 10	11101932
Depósito 11	11101931
Depósito 12	11101930
Depósito 13	11101929
Depósito 14	11101928
Depósito 15	11101927
Depósito 16	11101926
Depósito 17	11101925
Depósito 18	11101924
Estacionamiento 66	11101855
Estacionamiento 67	11101856
Estacionamiento 68	11101857
Estacionamiento 69	11101858
Estacionamiento 70	11101859
Estacionamiento 71	11101860
Estacionamiento 72	11101861
Estacionamiento 93	11101882
Estacionamiento 94	11101883
Estacionamiento 95	11101884
Estacionamiento 96	11101885
Estacionamiento 97	11101886
Estacionamiento 98	11101887
Estacionamiento 99	11101888
Estacionamiento 100	11101889
Estacionamiento 101	11101890
Estacionamiento 102	11101891
Estacionamiento 103	11101892
Estacionamiento 104	11101893
Estacionamiento 105	11101894
Estacionamiento 106	11101895
Estacionamiento 107	11101896
Estacionamiento 108	11101897
Estacionamiento 109	11101898
Estacionamiento 110	11101899
Estacionamiento 111	11101900
Estacionamiento 112	11101901
Estacionamiento 113	11101902
Estacionamiento 125	11101914
Estacionamiento 126	11101915
Estacionamiento 127	11101916
Estacionamiento 128	11101917
Estacionamiento 129	11101918
Estacionamiento 130	11101919
Estacionamiento 131	11101920
Estacionamiento 132	11101921
Estacionamiento 133	11101922
Estacionamiento 134	11101923
Estacionamiento 146	11101945
Estacionamiento 147	11101946
Estacionamiento 148	11101947
Estacionamiento 149	11101948
Estacionamiento 150	11101949
Estacionamiento 151	11101950
Estacionamiento 152	11101951
Estacionamiento 153	11101952

Depósito 6	11101849
Depósito 7	11101848
Depósito 8	11101847
Estacionamiento 154	11101953
Estacionamiento 155	11101954
Estacionamiento 165	11101964
Estacionamiento 166	11101965
Estacionamiento 167	11101966
Estacionamiento 168	11101967
Estacionamiento 169	11101968
Estacionamiento 170	11101969
Estacionamiento 171	11101970
Estacionamiento 172	11101971
Estacionamiento 173	11101972
Estacionamiento 174	11101973
Estacionamiento 175	11101974
Estacionamiento 176	11101975
Estacionamiento 177	11101976
Estacionamiento 178	11101977
Estacionamiento 179	11101978
Estacionamiento 180	11101979
Estacionamiento 181	11101980
Estacionamiento 182	11101981
Estacionamiento 183	11101982
Estacionamiento 184	11101983
Estacionamiento 185	11101984
Estacionamiento 187	11101986
Estacionamiento 188	11101987
Estacionamiento 189	11101988
Estacionamiento 190	11101989
Estacionamiento 191	11101990
Estacionamiento 192	11101991
Estacionamiento 193	11101992
Estacionamiento 194	11101993
Estacionamiento 195	11101994
Estacionamiento 196	11101995
Estacionamiento 197	11101996
Estacionamiento 198	11101997
Estacionamiento 206	11102005
Estacionamiento 207	11102006
Depósito 19	11102016
Depósito 20	11102015
Local Comercial 1	11101760
Local Comercial 2	11101761
Local Comercial 3	11101762
Local Comercial 4	11101763
Oficina 201	11101764
Oficina 202	11101765
Oficina 203	11101766
Oficina 301	11101767
Oficina 302	11101768
Oficina 303	11101769
Oficina 401	11101770
Oficina 402	11101771
Oficina 403	11101772
Oficina 501	11101773

EDIFICIO REAL DIEZ			
Inmuebles	Partida Registral	Inmuebles	Partida Registral
Oficina 101	12767081	Oficina 601	12767091
Oficina 102	12767082	Oficina 701	12767092
Oficina 201	12767083	Estacionamiento 001	12767039
Oficina 202	12767084	Estacionamiento 002	
Oficina 301	12767085	Estacionamiento 003	
Oficina 302	12767086	Estacionamiento 004	



Oficina 401	12767087
Oficina 402	12767088
Oficina 501	12767089
Oficina 502	12767090
Estacionamiento 009	12767039
Estacionamiento 010	
Estacionamiento 011	
Estacionamiento 012	
Estacionamiento 013	12767041
Estacionamiento 014	
Estacionamiento 015	
Estacionamiento 016	
Estacionamiento 017	
Estacionamiento 018	
Estacionamiento 019	
Estacionamiento 020	
Estacionamiento 021-A	
Estacionamiento 021-B	
Estacionamiento 022-A	12767042
Estacionamiento 022-B	
Estacionamiento 023	12767043
Estacionamiento 024	
Estacionamiento 025	
Estacionamiento 026	
Estacionamiento 027	
Estacionamiento 028	
Estacionamiento 029	
Estacionamiento 030	
Estacionamiento 031	
Estacionamiento 032	
Estacionamiento 033	
Estacionamiento 034	
Estacionamiento 035	
Estacionamiento 036	12767044
Estacionamiento 037	
Estacionamiento 038	
Estacionamiento 039	
Estacionamiento 040	
Estacionamiento 041	
Estacionamiento 042	
Estacionamiento 043	
Estacionamiento 044	
Estacionamiento 045	
Estacionamiento 046	
Estacionamiento 047	
Estacionamiento 048	
Estacionamiento 049	
Estacionamiento 050	12767051
Estacionamiento 051	
Estacionamiento 052	
Estacionamiento 053	
Estacionamiento 054	
Estacionamiento 055	
Estacionamiento 056	
Estacionamiento 057-A	
Estacionamiento 057-B	
Estacionamiento 058-A	12767052
Estacionamiento 058-B	
Estacionamiento 059	12767053
Estacionamiento 060	
Estacionamiento 061	
Estacionamiento 062	
Estacionamiento 063	
Estacionamiento 064	
Estacionamiento 065	
Estacionamiento 066	
Estacionamiento 067	
Estacionamiento 068	
Estacionamiento 069	
Estacionamiento 070	
Estacionamiento 071	

Estacionamiento 005	12767054
Estacionamiento 006	
Estacionamiento 007	
Estacionamiento 008	
Estacionamiento 078	
Estacionamiento 079	
Estacionamiento 080	
Estacionamiento 081	
Estacionamiento 082	12767068
Estacionamiento 083	
Estacionamiento 084	
Estacionamiento 085	
Estacionamiento 086	
Estacionamiento 087	
Estacionamiento 088	
Estacionamiento 089	
Estacionamiento 090	
Estacionamiento 091	
Estacionamiento 092	12767069
Estacionamiento 093	
Estacionamiento 094	12767070
Estacionamiento 095	
Estacionamiento 096	
Estacionamiento 097	
Estacionamiento 098	
Estacionamiento 099	
Estacionamiento 100	
Estacionamiento 101	
Estacionamiento 102	
Estacionamiento 103	
Estacionamiento 104	
Estacionamiento 105	
Estacionamiento 106	
Estacionamiento 107	12767071
Estacionamiento 108	
Estacionamiento 109	12767072
Estacionamiento 110	
Estacionamiento 111	
Estacionamiento 112	
Estacionamiento 113	
Estacionamiento 114	
Estacionamiento 115	
Estacionamiento 116	
Estacionamiento 117	
Estacionamiento 118	
Estacionamiento 119	
Estacionamiento 120	
Estacionamiento 121	
Estacionamiento 122	
Estacionamiento 123	
Estacionamiento 124	
Estacionamiento 125	
Estacionamiento 126	
Depósito 01	12767045
Depósito 02	12767046
Depósito 03	12767047
Depósito 04	12767048
Depósito 05	12767049
Depósito 06	12767050
Depósito 07	12767055
Depósito 08	12767056
Depósito 09	12767057
Depósito 10	12767059
Depósito 11	12767060
Depósito 12	12767061
Depósito 13	12767062
Depósito 14	12767064
Depósito 15	12767065
Depósito 16	12767066
Depósito 17	12767067

Estacionamiento 072	12767053
Estacionamiento 073	12767054
Estacionamiento 074	
Estacionamiento 075	
Estacionamiento 076	
Estacionamiento 077	
Depósito 23	12767078
Depósito 24	12767079
Depósito 25	12767080
Depósito 26	12767039

Depósito 18	12767073
Depósito 19	12767074
Depósito 20	12767075
Depósito 21	12767076
Depósito 22	12767077




---

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**  
Gonzalo Sarmiento Giove  
Gerente General




---

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.**  
Carlos Alberto Conroy Ferreccio  
Gerente General