



JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

06 DE ABRIL DEL 2018

11.00 am

INFORMACIÓN PARA EL ACCIONISTA

Memoria Anual 2017

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



ÍNDICE

Declaración de responsabilidad

PARTE I

- Centenario y sus negocios durante el año 2017.
- Urbanizaciones.
- Lotes industriales.
- Oficinas.
- Centros comerciales.
- Banco de Propiedades.
- Hoteles.
- 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.
- Vinculos con el Estado.
- Procesos legales.
- Grupo económico.
- Organización.

PARTE III

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

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 2017.

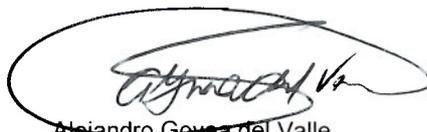
Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi
Gerente Central de Finanzas



Alejandro Govea del Valle
Contador General

San Isidro, 22 de febrero de 2018.

A inicios del año 2017, se estimaba que la economía peruana crecería en promedio a niveles del 4%, debido, principalmente, a una mayor inversión privada, impulsada por los grandes proyectos de infraestructura que se encontraban en curso. Las nuevas revelaciones del caso Lava Jato en el Perú, sin embargo, hicieron que la mayoría de estos proyectos se suspendieran y el sector privado perdiera confianza, contrayendo sus proyectos de inversión previstos para ese año, lo que redujo las expectativas de crecimiento. En febrero de 2017 los desastres ocasionados por el fenómeno de El Niño costero ajustaron aún más las proyecciones de crecimiento, aunque los trabajos de reconstrucción hacían prever una fuerte expansión de la inversión pública que debería convertirse en el nuevo motor de la recuperación de la economía.

Esta recuperación inició antes de lo previsto, en parte por la aceleración del crecimiento mundial y la apreciación del cobre mejoró notablemente las perspectivas mineras en el Perú. Para el tercer trimestre la recuperación era evidente. Lamentablemente, la crisis política desatada por el pedido de vacancia presidencial complicó nuevamente la estabilidad para los negocios.

A pesar de los vaivenes económicos del 2017, en función a su visión de largo plazo, Centenario decidió iniciar un plan de inversiones agresivo para todas sus divisiones de negocio, con el objetivo de mantener el liderazgo en el sector inmobiliario peruano, enfocado principalmente en un crecimiento diversificado y rentable.

En la División de Urbanizaciones, Centenario compró 31.7 hectáreas en Chiclayo, por un monto aproximado de USD 6.7 millones. En este terreno se habilitará la urbanización Casablanca, la cual iniciará ventas en el segundo trimestre de 2018.

En febrero de 2017, Inversiones Centenario adquirió el 22.5% de acciones de Prinsur S.A. a la empresa Proyectos Inmobiliarios Consultores S.A.C., por un total de USD 25 millones. Con esta compra Centenario es propietaria del 100% de acciones de Prinsur S.A., empresa que al día de hoy vende lotes industriales a través de la marca Macrópolis. Adicionalmente, durante este año se han invertido aproximadamente S/75.2 millones con el objetivo de realizar trabajos de habilitación urbana, relacionados con la implementación de pistas, veredas, redes de agua, desagüe y energía en media tensión, alumbrado público, entre otros.

A finales de 2017, se concluyó con la construcción de la torre de oficinas Real 2 en el Centro Empresarial Real. Este edificio tiene un área arrendable total de 12,784 m², de la cual Centenario es dueño del 56%, equivalente a 7,266 m². Se arrendó el 100% de las oficinas propias. La inversión total por parte de Centenario para la construcción de esta torre fue de USD 12 millones.

Adicionalmente, al cierre del año, Centenario firmó un Memorandum de Entendimiento con las empresas San Silvestre S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C., con el objetivo de adquirir la totalidad del terreno ubicado en el ex colegio Maristas y otros inmuebles ubicados en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora. Con esta inversión, Centenario se convertirá en el único propietario del predio y podrá consolidar y completar sus inversiones en la zona de mayor valor inmobiliario del país.

La División de Centros Comerciales concluyó en el año 2017, las remodelaciones de Plaza del Sol Ica y Plaza de la Luna Piura, remodelando sus fachadas y creando nuevos espacios enfocados en la mejor experiencia de los visitantes. En el proceso, se logró ejecutar los trabajos con un gasto por debajo del presupuesto. Los montos de inversión fueron de S/14 millones para Ica y S/6 millones para Piura.

En el Centro Comercial Minka también se ejecutaron los proyectos de remodelación de los pabellones 1, 3 y 4; la zona de recepción de mercadería, y todo el sector de entretenimiento. Además, se remodelaron todas las calles y avenidas con sus respectivas instalaciones (eléctricas, sanitarias y protección contra incendios). Los proyectos se ejecutaron por S/98 millones.

Con respecto a nuestros resultados, la diversificación del portafolio existente, ha permitido contrarrestar los ciclos de los diferentes segmentos inmobiliarios. Los ingresos consolidados durante el año 2017 ascendieron a S/538 millones (versus S/500 millones de 2016), mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/111 millones (versus S/105 millones de 2016).

La estabilidad de los resultados de Centenario en un mercado inmobiliario con varios años en caída y una coyuntura difícil, se debió principalmente a su estrategia de diversificación de negocios que permite tener un balance entre negocios de corto y largo plazo, negocios de venta y de renta, así como negocios de rotación de activos y otros de crecimiento patrimonial.

Urbanizaciones

La División de Urbanizaciones está enfocada en desarrollar urbanizaciones en ciudades con alto potencial de crecimiento, a través de un desarrollo integral, cuidando la calidad de vida de clientes, vecinos y el medio ambiente.

El inicio del año 2017 estuvo marcado por los efectos del fenómeno de El Niño costero. Las fuertes lluvias impactaron a nuestras urbanizaciones ubicadas en la parte norte del Perú como Piura, Chiclayo y Trujillo. En el desarrollo de sus urbanizaciones, Centenario toma en cuenta el riesgo de lluvias en la zona y es por eso que colocamos se coloca una red

doble de drenaje en la mayoría de los casos. Como resultado, las lluvias no ocasionaron gran impacto en nuestras urbanizaciones. Asimismo, Centenario estuvo presente mientras ocurrían las lluvias, apoyando con motobombas, sacos de arena y ayudando a los vecinos y colaboradores con repelentes y bloqueadores solares.

Cuando finalizaron las lluvias, nos comunicamos con todos nuestros clientes ubicados en la zona norte y de acuerdo a sus necesidades ofrecimos refinanciamiento a sus contratos para reducir el impacto ocasionado por este desastre.

A mediados del año, se lanzó la campaña "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.

En el año 2017 entregamos a nuestros clientes 3,035 lotes por un valor aproximado de S/246 millones. Del total de lotes entregados, 1,541 corresponden a 6 urbanizaciones nuevas (1 en Lima y 5 en provincias).

Los ingresos de esta división fueron de S/272 millones (S/57 millones por encima de los ingresos del 2016). Los ingresos financieros por ventas a plazos tuvieron un incremento del 5%, permitiendo tener ingresos totales (incluyendo intereses, producto de la venta de lotes financiados) de S/332 millones para el 2017 versus S/274 millones en el 2016. El EBITDA ajustado de este negocio fue de S/163 millones, en comparación con los S/139 millones obtenidos en el año 2016.

Al cierre del año 2017, Centenario tiene cuentas por cobrar comerciales (producto de la venta financiada de lotes) de S/447 millones. Los saldos por cobrar corresponden principalmente a los proyectos entregados en el año 2017: Villa Los Sauces 2, Palmeras 3, Altos del Valle 2, Haras 3, Valle Real 1 y Santa María 9; en el año 2016: Estancia, Esmeralda 4, Santa María 8 y Planicie Comercial.

De acuerdo a nuestros 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 poner 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 2017, los ingresos financieros por venta de lotes a largo plazo fueron de S/59 millones versus los S/56 millones en el 2016.

Lotes Industriales

Prinsur tiene uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú y vende lotes a través de su proyecto Macrópolis.

El diseño de Macrópolis está enfocado en brindar calidad urbana de primer nivel con vías anchas elaboradas con concreto, un diseño que contempla importantes espacios públicos, como una alameda central, ciclovías y estacionamientos, y a su vez, cuenta con una excelente ubicación y accesibilidad desde la Panamericana Sur, a la altura del kilómetro 35. Además, contempla espacios reservados para el desarrollo futuro de comercio y servicios. Durante el 2017, se han invertido aproximadamente S/75.2 millones, con el objetivo de realizar trabajos de habilitación urbana de la Etapa 1, relacionados con implementación de pistas, veredas, redes de agua, desagüe y energía en media tensión, alumbrado público, entre otros. La Etapa 1 se desarrolla sobre un terreno de 284 hectáreas de las 981 hectáreas que conforman el total del terreno de Macrópolis. Desde que se iniciaron las ventas en esta división hasta el cierre de 2017 se han vendido en total 137 hectáreas.

Durante el 2017 se firmaron contratos con 27 nuevos clientes por un total de 22.73 hectáreas. La venta más importante fue de 13 hectáreas al cliente Molitalia. Dentro de nuestro portafolio de clientes contamos con importantes empresas como Ransa, Saga Falabella, Aris Industrial, Wenco, Velax, entre otros. Actualmente, Ransa ya está operando sobre un terreno de 40 hectáreas y se estima que durante el 2018 también inicien operación otras empresas.

La División Industrial registró ingresos por S/83 millones, versus los S/65 millones registrados en el 2016. Durante el primer semestre del año, la demanda de lotes industriales estuvo muy baja, debido principalmente a la reducción de las expectativas empresariales. Sin embargo, durante la segunda mitad del año se concretaron contratos importantes, culminando el año con 22.7 hectáreas vendidas. Además, se inició la comercialización de lotes con áreas desde 1,000m², lo que amplió los segmentos de clientes atendidos hacia pequeñas y medianas empresas. En el año 2017 se generó un EBITDA ajustado de S/39 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.

Al finalizar la construcción del edificio Real 2, Centenario ya tenía arrendado el 100 % de los metros cuadrados disponibles para oficinas y el 60% de metros cuadrados disponibles para locales comerciales en esta torre. Nuestro principal cliente del edificio Real 2 es la empresa WeWork, líder mundial en el negocio de alquiler de espacios compartidos de oficinas, quien arrendó 9 pisos del edificio para su primera sede en Perú, con planes de abrir sus operaciones en marzo de 2018. WeWork es la empresa internacional más importante del negocio de coworking, con presencia en 19 países, con 170 mil miembros y una valorización de USD 20 mil millones.

Centenario ha continuado con el enfoque de inversión y modernización de sus instalaciones, destacando la renovación de los ascensores en la Torre Central y en el Edificio Real 3; y, la instalación del nuevo sistema de aire acondicionado en el Edificio Real 4.

Adicionalmente, al cierre del año 2017, Centenario firmó un Memorándum de Entendimiento con las empresas San Silvestre S.A., Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. y Parque el Golf S.A.C., con el objetivo de adquirir la totalidad del terreno ubicado en el ex colegio Maristas y otros inmuebles ubicados en la calle Choquehuanca y Lizardo Alzamora. Con esta inversión, Centenario se convertirá en el único propietario del predio y podrá consolidar y completar sus inversiones en la zona de mayor valor inmobiliario del país.

En dicho terreno, de acuerdo a los parámetros urbanísticos existentes, Centenario planea desarrollar un condominio empresarial con arquitectura de primer nivel internacional, que otorgue mayor valor al vecindario y que a su vez contribuya a mejorar problemas de tráfico y estacionamiento del distrito.

El área arrendable total de oficinas al cierre del 2017 fue de 85,427 m²; aproximadamente un 10 % superior al año anterior por el ingreso de m² del edificio Real 2 y la compra de oficinas en la Torre Pilar y en el edificio Real 4.

La División de Oficinas registró ingresos por S/93 millones, 5% menos que el año 2016. Esta reducción se debió principalmente a la apreciación del sol (reducción del tipo de cambio). El 100% de las rentas de la División de Oficinas está en dólares; al cierre de 2016, el tipo de cambio fue de S/3.36, mientras que, a finales del 2017 cerró en S/3.245. Esta reducción tuvo un impacto directo en el registro de los ingresos en soles. Por otro lado, a pesar de la coyuntura complicada en el mercado de oficinas (incremento de oferta y aumento de vacancia), la privilegiada ubicación de los edificios de oficinas de Centenario permitió que el portafolio mantuviera niveles muy bajos de vacancia comparado con el mercado, logrando —a nivel consolidado— seguir incrementando la renta promedio en dólares.

Centenario invierte en sus edificios para mantenerlos en línea con los estándares internacionales. De esta manera, hemos continuado implementando en nuestro portafolio de edificios de oficinas la certificación internacional medioambiental LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés). Actualmente, somos la inmobiliaria con mayor número de edificios de oficinas con certificación LEED. En este periodo se ha logrado agregar la certificación LEED a las 4 torres de nuestro Centro Negocios Cronos ubicado en Surco, consolidando de esta manera, nuestro liderazgo con las certificaciones LEED, ya obtenidas en nuestros edificios de San Isidro: Real 1, Real 3, Real 6, Real 8 y Real 10.

El Boulevard Gourmet del Centro Empresarial Real es una innovadora propuesta que viene desarrollándose, enfocada en ofrecer restaurantes de reconocidos chefs con cartas gastronómicas novedosas, comprendiendo a "Félix Brasserie", restaurante del chef Rafael Osterling, que este año obtuvo el primer lugar en la categoría "mejor nuevo restaurante de Lima", en Summum 2017; y, "Osso", de Renzo Garibaldi, finalista de este reconocido galardón en "carne y parrillas".

Enfocados en mejorar la experiencia de nuestros usuarios de las oficinas, estamos sumando actividades y eventos de primer nivel en las áreas comunes: este año hemos incluido eventos en el Centro Empresarial Real, como conciertos, *Food Trucks*, *after offices* (durante y después de las horas de oficina), buscando generar un espacio más agradable para pasar el tiempo y crear una comunidad orientada a mejorar la experiencia de trabajar en nuestros edificios. Además, en el Centro de Negocios Cronos hemos ampliado la oferta comercial, incluyendo un gimnasio y un local de comida saludable.

Centros Comerciales

El fenómeno de El Niño costero afectó a nuestros centros comerciales ubicados en Piura, pero no de manera considerable. Cerramos los *malls* por un periodo de 10 días y luego pudimos iniciar la atención al público con normalidad, mientras que Plaza de la Luna capitalizó el tráfico de visitantes, durante el tiempo que los otros centros comerciales en la ciudad permanecieron cerrados.

En el proceso de renovación se han firmado contratos con nuevos operadores como: Las Canastas, La Baguetería, Heladería Gelarti, Amorella, Bambos, Pizza Hut, KFC, Nitos y Starbucks, Hikari, Tailoy, Juguetería Play Coney y Jet Perú; así como con las siguientes marcas de moda: Eiffel Outlet, GMO, Passarella, Bata, Marathon, Adidas, Levis, Dockers, Tommy Hilfiger, Calvin Klein y Kenneth Cole.

Como resultado de ello, se han transformado los *malls* para que sean más modernos, con marcas de primera y con todas las necesidades que el cliente, ya sea visitante u operador, pueda necesitar.

Durante el presente año se terminó de definir el diseño del Centro Comercial Camino Real (CCR). El proyecto busca ser un referente de diseño y arquitectura en la ciudad: contará con 35,000 m² de área arrendable y conectará al actual CCR con el Centro Empresarial Real, así como con el terreno adyacente de 3,000 m² en la calle Choquehuanca. La oferta comercial estará compuesta de *boutiques* y marcas de reconocida trayectoria, con un exclusivo concepto cultural y gastronómico en un espacio donde los vecinos de San Isidro se sientan cuidados y acogidos.

El área arrendable de nuestra División de Centros Comerciales al cierre de 2017 fue de 131,425 m², los que generaron ingresos por S/88 millones y un EBITDA ajustado de S/30 millones.

Banco de Propiedades

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.

A finales del año 2016, se decidió crear la Gerencia de Banco de Propiedades, con el objetivo de administrar de manera más eficiente el land bank de Centenario, a través de un manejo centralizado (en coordinación con la Gerencia General y las Gerencias de Divisiones) de las compras y ventas de terrenos y/o activos. De esta manera se logró aumentar la rotación de los terrenos y adelantar la venta de las etapas lejanas de los proyectos de la División de Urbanizaciones, disponiendo de mayor liquidez para ejecutar el plan de inversiones de la empresa para los siguientes años.

Atendiendo el Plan de inversiones de la División de Urbanizaciones, durante el año 2017 se realizó la compra de 31.6 hectáreas en Chiclayo por un monto aproximado de USD 6.7 millones, mientras que para finales de año se consiguió la firma de una opción de compra por 3.5 hectáreas en Tacna.

A su vez, se realizó la compra de otra casa colindante al terreno ubicado en el ex colegio Maristas, por un valor total de USD 5.7 millones. Adicionalmente, se compraron oficinas ubicadas en la Torre el Pilar por un valor aproximado de USD 0.3 millones.

Por otro lado, durante el año 2017, se realizó la venta de una parte del terreno Tungasuca, ubicado en Carabayllo, por un valor aproximado de USD 7.3 millones; y, del Strip Center Atelier, ubicado en Barranco, por un valor total aproximado de USD 3.3 millones.

A finales del año, se aceptó una oferta vinculante condicionada con Algeciras Inversiones S.A.C. para la venta del 100% de los centros comerciales en provincias: Plaza del Sol (Ica, Piura y Huacho) y Plaza de la Luna (Ica) por un valor total de USD 80 millones. Esta oferta incluye una opción de compra por los terrenos colindantes a Plaza del Sol Huacho por un valor total de USD 4 millones. Esta venta permitirá enfocar nuestro posicionamiento exclusivamente en Lima, a través de dos malls emblemáticos en su zona como Minka y Camino Real.

Hoteles

Continuando con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera.

En el año 2017, se firmó contrato para la construcción de un hotel en Lima con la empresa HV Contratistas. La obra inició el 14 de setiembre de 2017. El monto de la inversión total será de USD 21 millones más IGV. Se espera tener el hotel funcionando en febrero de 2019. Será un hotel de 4 estrellas y contará con 175 habitaciones, de la marca Holiday Inn Express.

Se firmó contrato con la empresa HV Contratistas para la construcción de un hotel en Piura. La obra iniciará el 15 de febrero de 2018. El monto de la inversión total será de USD 12.5 millones más IGV. Se espera tener el hotel funcionando en abril de 2019. Será un hotel de 4 estrellas, con 120 habitaciones, de la marca Holiday Inn.

En ambos casos el 50% de la inversión se financia con aporte de capital y el otro 50% con financiamiento bancario. Por otro lado, se están explorando oportunidades de desarrollo en otras dos localizaciones.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Estado consolidado de resultados integrales auditado**Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

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

Nota: Los saldos contables al 31 de diciembre de 2016, que se presentan para fines comparativos, han sido reclasificados, con la finalidad de una mejor lectura de los mismos. El cambio no tuvo efecto en los resultados del año ni sobre los flujos de efectivo de la Compañía.

Financiamiento

Durante la segunda mitad del año 2017, Centenario, con la intervención de Rimac, Seguros y Reaseguros, realizó la emisión privada del primer programa de bonos titulizados, otorgado por Continental Sociedad Titulizadora S.A., por S/100 millones, a un plazo de 30 años, con la finalidad de reperfilarse la deuda del Grupo.

A fines de diciembre de 2017, se tuvo un aumento de capital por el cual se llegó a recaudar S/325 millones. Este monto será invertido principalmente en la compra de terrenos para el crecimiento de los negocios.

La deuda financiera de Centenario está distribuida entre nueve bancos locales y extranjeros. La duración promedio de nuestra deuda es de 4.63 años, cálculo que no incluye la deuda a corto plazo, ya que la misma, se refinancia por el mismo monto y plazo para capital de trabajo bajo muy buenas condiciones.

La deuda financiera consolidada, de aproximadamente S/1,122 millones, se encuentra respaldada ampliamente con activos (inventarios y propiedades de inversión), por S/3,094 millones.

El EBITDA ajustado generado en el 2017 (S/287 millones) permitió una adecuada cobertura de los gastos financieros (S/72 millones), con un índice que ascendió a 4 veces.

Principales indicadores (2013–2017)

	2017	2016	2015	2014	2013
Índices de liquidez					
Prueba corriente	1.66	1.51	1.94	1.04	0.36
Prueba ácida	0.97	0.86	1.52	0.62	0.14
Índices de Gestión					
Margen bruto	0.58	0.51	0.52	0.57	0.53
Margen operativo	0.34	0.34	0.73	0.72	0.86
Índices de solvencia					
Endeudamiento patrimonial	0.67	0.71	0.73	1.05	1.08
Deuda Financiera / Total Activos	0.25	0.27	0.31	0.38	0.36
Índice de Rentabilidad					
Rentabilidad neta sobre patrimonio	0.05	0.05	0.19	0.14	0.18
Rentabilidad sobre ingresos	0.21	0.21	0.73	0.41	0.66

Nota: Estos indicadores han sido calculados tomando como base los Estados Financieros auditados.

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 sexto 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 2017 hemos obtenido el puesto número 8 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 2017, Centenario contaba con 266 colaboradores, cifra 7.6% mayor a la del año 2016.

	2016	2017
Gerentes	9	10
Colaboradores	238	256
Total	247	266

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.

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, 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

Los orígenes de Inversiones Centenario S.A.A. se remontan al año 1929, cuando el Banco de Crédito del Perú decidió independizar el Área de Participaciones no Financieras del Banco, encargada de administrar los bienes inmuebles de esta entidad, creando la empresa La Inmobiliaria S.A. ("LISA"), que por cerca de 60 años desarrolló importantes urbanizaciones en la ciudad de Lima, como El Pinar, El Álamo, El Retablo, Santa Isabel y Tungasuca; asimismo, construyó algunos de los principales edificios comerciales y residenciales de la capital.

En noviembre de 1986 se constituyó Inversiones Centenario S.A. con la finalidad de consolidar los negocios inmobiliarios de LISA y otras subsidiarias del Banco de Crédito del Perú no vinculadas a la actividad financiera. La empresa fue registrada en la ficha N° 58398, que actualmente continúa en la partida electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Posteriormente, en el año 1998, al adecuar su estatuto social a los lineamientos de la nueva Ley General de Sociedades, la empresa se convirtió en sociedad anónima abierta y modificó su denominación social a Inversiones Centenario S.A.A.

Entre los procesos de reorganización societaria en los que ha participado Inversiones Centenario S.A.A. podemos mencionar la absorción, vía procesos de fusión simple, de la subsidiaria LISA en el año 1993; Inversiones Centro Real S.A. e Inversiones Playa Real en el año 1997; Promoción y Desarrollo de Inversiones S.A. en el 2002; y Promotora San Pedro S.A.C., Promotora Santo Domingo S.A. e IDK S.A.C. en el 2009.

En el 2017, se aprobaron tres reorganizaciones societarias simples, entre empresas del Grupo Centenario, en las cuales se transfirió: (i) un conjunto de inmuebles de Inversiones Centenario S.A.A. a favor de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.; (ii) acciones emitidas en Multimercados Zonales S.A. y Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. a favor de Centenario Retail S.A.C.; y, (iii) acciones emitidas por Centro Empresarial El Derby S.A. e Inversiones Nueva Metrópoli S.A. a favor de Centenario Oficinas S.A.C. A la fecha dichas reorganizaciones se encuentran en trámite de inscripción en los Registros Públicos.

Estructura de la Propiedad

El capital social creado, suscrito y pagado, al final del ejercicio 2017, asciende a S/495'997,894, representado por 495'997,894 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 2017, el 37.49% de la empresa pertenece a 2,285 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social. El principal accionista, Credicorp Ltd. posee el 15.69% del accionariado, el 46.83% se encuentra distribuido entre 8 accionistas. Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Accionistas	No. de Acciones	%	Nacionalidad
Credicorp Ltd.	77,825,342	15.69	Bermudeña
Atlantic Security Bank	42,570,828	8.58	Caimanés
Rimac Internacional Cía. de Seguros	36,146,484	7.29	Peruana
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35,140,532	7.09	Peruana
Inversiones Breca S.A.	28,339,502	5.71	Peruana
Mount Schiehallion Overseas Limited	24,017,666	4.84	Islas Vírgenes Británicas
Helguero Romero, Rosalina María	23,198,494	4.68	Peruana
Good Rate Corporation	21,582,282	4.35	Panameña
Verme Giannoni, Juan Carlos	21,237,258	4.28	Peruana
Otros: 2285 accionistas	185'939,506	37.49	---
TOTAL	495'997,894	100.00	

Al 31 de diciembre de 2017, la composición accionaria con derecho a voto era la siguiente:

Tenencia	Nº de Accionistas	%
Menor al 1%	2,274	11.39
Entre 1% y 5%	15	44.26
Entre 5% y 10%	4	28.66
Mayor al 10%	1	15.69
TOTAL	2,294	100.00

Con fecha 13 de noviembre de 2017, el Directorio de la empresa, ejerciendo las facultades delegadas por la Junta General de Accionistas, aprobó implementar el proceso de aumento de capital de la Sociedad, acordado en sesión de la Junta de fecha 27 de octubre de 2017, mediante nuevos aportes dinerarios hasta por la suma de S/81'250,000. La suscripción y pago de las nuevas acciones se efectuó en dos ruedas.

Culminadas la primera y segunda rueda de suscripción, así como el proceso de asignación de las acciones remanentes, el 12 de enero de 2018 el Gerente General dio por culminado el proceso, habiéndose suscrito un total de 81'247,420 nuevas acciones comunes, que representaron un aumento del capital social, por la suma total de S/81'247,420, monto que fuera verificado por el Directorio de la empresa en su sesión del 22 de enero de 2018, aprobando, el aumento del capital de la Sociedad en un monto total de 81'247,420, es decir de la suma de S/495'997,894 a la nueva suma de S/577'245,314. El capital social estaría representado por 577'245,314 acciones íntegramente suscritas y pagadas. A la fecha el referido aumento de capital se encuentra en proceso de inscripción en Registros Públicos.

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 2017 se negociaron 1'035,350 acciones en 173 operaciones con una frecuencia de negociación del 26.29%.

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 2017, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2017				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2017-01	5.00	5.01	5.01	5.00	5.00
PEP728001004	INVCENC1	2017-02	5.00	4.99	5.00	4.99	5.00
PEP728001004	INVCENC1	2017-03	4.99	5.51	5.51	4.90	5.10
PEP728001004	INVCENC1	2017-04	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
PEP728001004	INVCENC1	2017-05	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
PEP728001004	INVCENC1	2017-06	5.70	5.90	5.90	5.61	5.72
PEP728001004	INVCENC1	2017-07	2.90	2.90	2.90	2.90	2.89
PEP728001004	INVCENC1	2017-08	2.90	2.81	2.90	2.81	2.88
PEP728001004	INVCENC1	2017-09	2.90	2.95	3.00	2.90	2.93
PEP728001004	INVCENC1	2017-10	2.95	3.00	3.06	2.95	3.05
PEP728001004	INVCENC1	2017-11	3.45	3.51	3.51	3.45	3.47
PEP728001004	INVCENC1	2017-12	3.75	3.75	3.80	3.75	3.76

Nota: En Junio de 2017 se emitieron 247'999,000 acciones por capitalización de utilidades.

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 y un contrato de Asociación en Participación, con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Asociación o Empresa	Socios	Participación Inversiones Centenario S.A.A.	Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Frontiers Industries Group Ltd.	51.00%	2007. Desarrollo del proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Surco.
Paz Centenario S.A.	Inversiones Paz Perú S.A	50.00%	2008. Desarrollo de proyectos de viviendas edificadas en distintos distritos de Lima.
Inversiones Real Once S.A.	Negocios e Inmuebles S.A. Los Portales S.A.	28.50%	1996. Desarrollo del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Real, en San Isidro. Hasta el 30 de abril de 2012, este negocio se desarrolló a través de una Asociación en Participación.
Asociación en Participación entre MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. y Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larrain Vial – Colliers.	Fondo en Inversión en Bienes Raíces Larrain Vial – Colliers.	Dentro de la Asociación tiene una participación en los resultados del 79.14% a través de su subsidiaria, MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. en la cual tiene una participación directa del 4.20% e indirecta del 95.80% a través de su subsidiaria Multimercados Zonales S.A.	2013. Asociante en un contrato de Asociación en Participación destinado al desarrollo y gestión de centros comerciales en las ciudades de Huacho y Piura.

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, como el Banco de la Nación, SBS, RENIEC, SUNAT, Municipalidad Provincial del Callao, entre otras, las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.

Asimismo, la Sociedad ha participado en algunos proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de Obras por Impuestos.

De igual manera, en el 2017 la Sociedad, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, ha solicitado la recuperación anticipada del I.G.V. en el Proyecto Centro Comercial Camino Real, ubicado en el Distrito de San Isidro.

Asimismo, 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. Adicionalmente, en su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, la Compañía reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera, 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: i) El desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; ii) El desarrollo y la comercialización de inmuebles para la venta de viviendas; y, iii) La habilitación urbana, la comercialización y el financiamiento de terrenos en zonas de expansión urbana.

Asimismo, la sociedad se dedica al negocio de la venta de lotes industriales a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.; 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 (20%), Credicorp (16%) y Grupo Brescia (14%).

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del grupo económico Centenario, conformado también, al 31 de diciembre de 2017, por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Retail S.A.C., 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., Administradora Camino Real S.A.C.

Organización

Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 27 de marzo de 2015, por un periodo de tres años, dejándose vacante una posición con la expectativa de ser ocupada posteriormente.

Nombre	Cargo	Vinculación
Juan Carlos Verme Giannoni	Presidente	Grupo Verme
Dionisio Romero Paoletti	Vicepresidente	Grupo Romero
Edgardo Arboccó Valderrama	Director	Grupo Brescia
Walter Bayly Llona	Director	Grupo Crédito
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Tulio Ghío Massa	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Independiente
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis 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, Banco de Crédito de Bolivia, 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. Ha sido Director de Cementos Pacasmayo S.A.A hasta el 18 de diciembre de 2017. 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. Es Director de la Sociedad desde el año 2002.

Edgardo Arboccó Valderrama

Administrador de empresas. Ha sido Director de Rimac Seguros y Reaseguros y Director Suplente del BBVA Banco Continental hasta marzo del 2017. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.

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. y del Banco de Crédito del Perú. Presidente del Directorio de Prima AFP,

Mibanco y Credicorp Capital. Miembro del Directorio de Pacífico Cia de Seguros y Reaseguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Banco de Crédito de Bolivia, Atlantic Security Bank Panamá, Fondo de Seguros de Depósitos y Instituto Internacional de Finanzas (IIF); así como 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 Daño 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, UBER Technologies, EVERIS y Open Society Foundations. Es miembro del directorio de Cementos Pacasmayo, Lumini Perú, Fondo Talento, Results for Development, World Monuments Fund Perú y Youth Orchestra of the Americas. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.

Fernando Fort Marie

Abogado, Socio Principal y Director del Estudio Fort, Bertorini Godoy & Pollari Abogados S.A. El señor Fort ha sido Director del Banco de Crédito del Perú desde marzo de 1979 a octubre de 1987 y de marzo de 1990 hasta la fecha. Director de Credicorp desde marzo de 1999. Es miembro del Directorio de Inversiones Centenario S.A., Hermes Transportes Blindados S.A., Empresa Enel Distribución Perú S.A.A. (antes Edelnor S.A.A.), y de Motores Diesel Andinos S.A. (MODASA). Es Director de la Sociedad desde el año 1986.

Tulio Ghio Massa

Administrador de empresas. Director de diversas empresas. Es Director de la Sociedad desde el año 1988.

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 Cia. 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 26 años de experiencia en el sector privado, en puestos de CEO. Ha sido Congresista de la República y Ministro de Estado de Comercio Exterior y Turismo. Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas - CONFIEP (2015 – 2017). Es Director de Empresas Financieras e Inmobiliarias, líderes en el país, entre ellas, Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Inversiones Centenario, Pacífico Seguros, Sigma Safi, Toyota del Perú, entre otras. Es presidente de la Compañía Universal Textil. 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 la Sociedad 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. Universal Textil S.A., R. Trading S.A. y Director de Inversiones Centenario S.A., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Peruano Suiza, 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.

Gerencia

La plana Gerencial se encuentra conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Desde
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General / CEO	1997
Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi	Gerente Central de Finanzas / CFO	2012
Carlos Humberto Montero Urbina	Gerente de la División Urbanizaciones y Centenario Urbanizaciones S.A.C.	1998
Luis Alfonso Ruiz Larrabure	Gerente de la División Oficinas y Centenario Oficinas S.A.C.	2008
Pedro José Sevilla Almeida	Gerente de la División Centros Comerciales y Centenario Retail S.A.C.	2013
Sandra Paola de Almeida del Solar	Gerente Corporativo de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Gerente Corporativo de Marketing	2013
Barbara Galbis Urrecha	Gerente Corporativo de Operaciones	2013

Francisco José Alayza Camarero	Gerente Legal y de Cumplimiento	2015
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	Gerente de la División Industrial y 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, Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico. Scholarship in General Management en Kellogg Management School y estudios ejecutivos en Harvard Graduate School of Design, Wharton School, Harvard Business School y en MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frio Ransa y Naviera Santa Sofia.

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.

Luis Alfonso Ruiz Larrabure

Administrador por la Universidad de Lima, Máster en Administración por el Tecnológico de Monterrey, con especialidad en Finanzas. Previamente ha desarrollado funciones de Jefe de Desarrollo en la empresa y trabajó en el Bank Boston, Banco Sudamericano y Scotiabank.

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.

Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi

Ingeniero Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de Texas (Austin, EE.UU.), MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez (Chile). Fue CFO de Copeinca, VP de Finanzas de Corporación Custer y Controller de Corporación Backus.

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.

Francisco José Alayza Camarero

Abogado por la Universidad de Lima, Máster en Finanzas y Derecho Corporativo por la Universidad ESAN. Fue Director Legal de Latinoamérica en ESCO Corporation, Gerente Legal y de Cumplimiento de Komatsu-Mitsui y Gerente de Asuntos Legales de Praxair.

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 de especialización 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 de la empresa del año 2017, asciende a 1.88%.

PARTE III

Dictamen sobre los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2017

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, se encuentra a disposición de quienes lo deseen la información correspondiente a periodos 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 N° 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 22 de noviembre de 2013 se designó al CPCC Sr. Alejandro Govea Del Valle como Contador General y nuevo responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A.

Aplicación de las utilidades del ejercicio 2017 y de los resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2017 de Inversiones Centenario S.A.A. (Separado)

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017, ascendente a S/111 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 2017:

Aplicación de la Utilidad neta del ejercicio 2017

	S/.
Transferencia a Reserva legal	11,075,766
A resultados acumulados	99,681,896
Total utilidad neta del ejercicio	<u>110,757,662</u>

Aplicación de los Resultados acumulados

Teniendo en consideración la política de dividendos mencionada, el Directorio propone distribuir dividendos en efectivo por S/ 25'976,039 millones, equivalentes a S/ 0.045 por acción emitida, con cargo a los Resultados acumulados obtenidos hasta el 31 de diciembre de 2014.

Luego de la propuesta de aplicación de utilidades y de la distribución de dividendos con cargo a Resultados acumulados, el Patrimonio neto de la Sociedad, quedaría conformado como sigue:

	S/.
Capital Social	573,326,415
Prima de Capital	495,979,772
Reserva legal	60,675,555
Otras reservas	3,391,155
Resultados acumulados	692,842,599
	<u>1'826,215,496</u>

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.

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados

Estado separado de 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 2017 y de 2016, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros 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 los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 2017 y de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

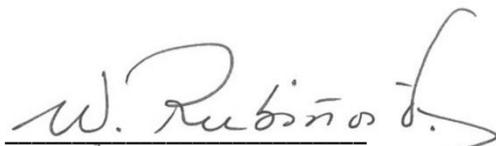
Énfasis Sobre Información Separada

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 con fecha 31 de enero de 2018.

Lima, Perú
31 de enero de 2018



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 2017 y de 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)		Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	328,191	42,937	Otros pasivos financieros	12	255,835	254,758
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	134,400	Cuentas por pagar comerciales	13	97,343	64,729
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	145,243	115,376	Otras cuentas por pagar	14	13,531	13,661
Otras cuentas por cobrar	5	30,190	19,401	Ingresos diferidos	15	28,001	8,717
Inventarios, neto	6	234,307	216,555	Total pasivo corriente		<u>394,710</u>	<u>341,865</u>
Gastos contratados por anticipado		1,245	321				
Total activo corriente		<u>739,176</u>	<u>528,990</u>	Pasivo no corriente			
				Otros pasivos financieros	12	853,489	766,579
Activo no corriente				Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(f)	36,056	30,084
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	348,002	284,346	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	266,353	259,921
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7(f)	26,236	11,830	Ingresos diferidos	15	-	8,043
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	5	9,297	7,762	Total pasivo no corriente		<u>1,155,898</u>	<u>1,064,627</u>
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	8,447	5,145	Total pasivo		<u>1,550,608</u>	<u>1,406,492</u>
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	9	1,051,760	713,417	Patrimonio neto			
Propiedades y equipo, neto	10	27,448	25,858	Capital emitido		573,326	247,999
Propiedades de inversión	11	1,186,566	1,301,913	Capital adicional		495,980	263,994
Activos intangibles, neto		5,867	6,776	Reserva legal		49,600	49,600
Total activo no corriente		<u>2,663,623</u>	<u>2,357,047</u>	Resultados no realizados		3,391	1,217
				Resultados acumulados		729,894	916,735
Total activo		<u>3,402,799</u>	<u>2,886,037</u>	Total patrimonio neto		<u>1,852,191</u>	<u>1,479,545</u>
				Total pasivo y patrimonio neto		<u>3,402,799</u>	<u>2,886,037</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados

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

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por venta de lotes	6	245,827	214,700
Ingresos por venta de macrolotes	6	24,214	19,461
Ingresos por arrendamiento de oficinas	11	52,790	57,058
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales	11	3,456	3,253
Ingresos por servicios	18	14,650	4,168
Total ingresos		<u>340,937</u>	<u>298,640</u>
Costo de venta de lotes	6(d)	(152,194)	(119,849)
Costo de macrolotes	11(d)	(11,088)	(15,819)
Costo por arrendamiento y servicios		(18,715)	(17,063)
Total costo de venta		<u>(181,997)</u>	<u>(152,731)</u>
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11(d)	29,951	(26,022)
Utilidad bruta		188,891	119,887
Gastos de venta	19	(2,274)	(1,199)
Gastos de administración	19	(93,912)	(92,646)
Otros gastos	20	(30,018)	(2,556)
Otros ingresos		1,687	4,056
Utilidad operativa		64,374	27,542
Ingresos financieros	21(a)	63,065	64,435
Gastos financieros	21(a)	(72,139)	(71,390)
Ingresos por dividendos	9(n)	66,774	22,260
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	5,799	4,207
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		127,873	47,054
Gasto (beneficio) por impuesto a las ganancias	22 (d)	(17,115)	10,101
Utilidad neta		<u>110,758</u>	<u>57,155</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	0.22	0.12
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	495,998	495,998

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

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

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta		110,758	57,155
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	17 (d)	(154)	-
Cambio en valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido	8 y 17(d)	<u>2,328</u>	<u>568</u>
Resultado integral neto del ejercicio		<u>112,932</u>	<u>57,723</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2016	247,999	247,999	263,994	40,055	649	918,725	1,471,422
Utilidad neta	-	-	-	-	-	57,155	57,155
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17(d)	-	-	-	-	568	-	568
Otros resultados integrales	-	-	-	-	568	57,155	57,723
Constitución de reserva legal, Nota 17(b)	-	-	-	9,545	-	(9,545)	-
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	247,999	247,999	263,994	49,600	1,217	916,735	1,479,545
Utilidad neta	-	-	-	-	-	110,758	110,758
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, 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)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	2,174	110,758	112,932
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)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	573,326	573,326	495,980	49,600	3,391	729,894	1,852,191

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	253,674	212,196
Intereses cobrados por ventas a plazo	59,751	57,148
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	66,774	22,260
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(169,652)	(169,336)
Pagos por intereses	(63,306)	(61,028)
Pagos de tributos	(28,292)	(68,529)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(1,546)	(1,917)
Otros (pagos) cobranzas de efectivo relativos a la actividad	(1,410)	1,280
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>115,993</u>	<u>(7,926)</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Recupero de inversión financiera a valor razonable con cambio en resultados	-	171,674
Apertura de depósitos a plazo al vencimiento	134,400	121,575
Intereses sobre depósitos en garantía	530	3,774
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	-	3,463
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	426	2,514
Adiciones de propiedades de inversión	(82,063)	(48,287)
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	(131,427)	(46,038)
Compra de acciones de subsidiaria	(81,250)	-
Pagos asociados a la venta de acciones	-	(10,988)
Compra de propiedades, equipos e intangibles	(4,738)	(4,434)
Préstamos otorgado a relacionadas	(11,892)	(3,473)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	<u>(176,014)</u>	<u>189,780</u>

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Aportes de capital	309,314	-
Obtención de otros pasivos financieros	327,787	127,340
Pago de otros pasivos financieros	(239,800)	(235,125)
Dividendos pagados	(49,600)	(49,600)
Otros pagos relativos a la actividad de financiamiento	(6,299)	(9,372)
Obtención (pagos) de préstamos de relacionadas	3,873	(4,054)
Pago de intereses por préstamos de relacionadas	-	(1,807)
	<u>345,275</u>	<u>(172,618)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		
	<u>345,275</u>	<u>(172,618)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	285,254	9,236
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	42,937	33,701
	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
Transacciones que no representan flujos -		
Capitalización de deuda de subsidiarias y negocio conjunto	-	(35,308)
Aportes no dinerarios a subsidiaria	125,666	-
Capitalización de resultados acumulados	247,999	-

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

1. Identificación

1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la Compañía) 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 15 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta (14 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta en el 2016), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de inmuebles, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de centros comerciales y otros.

1.2 Negocios conjuntos -

La Compañía mantiene dos inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. y en Administradora Camino Real S.A.C.

1.3 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 31 enero de 2018 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017 adjuntos, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 1 de abril de 2017.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2. Actividad económica e información sobre los estados financieros consolidados -

2.1 Actividad económica -

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

Las actividades de la Compañía comprenden principalmente los siguientes segmentos:

(a) Venta de lotes -

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 2017 y 2016, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima en los distritos de Carabaylo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

(b) Arrendamiento de oficinas y centro comercial -

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 cuenta con el Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformados por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de remodelación.

2.2 Estados financieros consolidados-

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Activo corriente	1,123,363	868,109
Activo no corriente	3,300,317	3,086,621
Pasivo corriente	552,227	461,733
Pasivo no corriente	1,503,381	1,405,367
Patrimonio neto	2,368,012	2,069,630
Utilidad operativa	182,156	169,863
Utilidad neta	120,944	120,169

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

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	323,860	41,837
Fondos fijos	-	68
Remesa en tránsito	295	-
	<u>324,155</u>	<u>41,905</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. (b)	1,653	1,032
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Continental BBVA (c)	2,383	-
	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
Depósitos a plazo al vencimiento (d)	-	134,400

- (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 no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/14,908 miles y US\$96,452 miles en moneda extranjera (S/11,177 miles y US\$9,432 miles al 31 de diciembre de 2016) respectivamente. Es importante indicar, que el saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2017, se encuentra representado principalmente por el reciente aporte de capital realizado, Ver Nota 17(a).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Corresponde al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, para garantizar préstamo sindicado, ver Nota 12(a). El contrato fue suscrito por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., donde la Compañía cede a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por la venta de lotes, excluyendo la urbanización Santa María etapas 1 al 5. Estos fondos se ponen 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 constituyó un contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde la Compañía cede a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión "Torre 1, Torre 3 y Torre 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas; con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la emisión de bonos, ver nota 12(d).
- (d) Durante el año 2017, la Compañía mantuvo depósitos a plazo que vencieron antes del cierre del ejercicio, estos depósitos generaron intereses entre 0.50% y 1.10%, y generaron una ganancia de S/530 miles. Al 31 de diciembre de 2016, mantenía tres depósitos a plazo mayores a 90 días por un total de US\$40,000 miles en entidades financieras extranjeras, estos depósitos a plazo vencieron en enero de 2017 y generaron intereses entre 0.6% y 1.41% anual. Los depósitos a plazo generaron una ganancia al 31 de diciembre de 2016 de S/2,838 miles, ver Nota 21(a).

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de terrenos (a)	479,924	391,271
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	5,871	6,543
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	8,895	3,568
	<u>494,690</u>	<u>401,382</u>
Menos -		
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(1,445)</u>	<u>(1,660)</u>
	<u>493,245</u>	<u>399,722</u>
Por plazo -		
Porción corriente	145,243	115,376
Porción no corriente	<u>348,002</u>	<u>284,346</u>
	<u>493,245</u>	<u>399,722</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes que son financiados directamente en moneda nacional hasta en quince años desde la fecha de suscripción del contrato de venta, generándose un interés a tasa efectiva anual de 23% para el año 2017 y 2016.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles que posee la Compañía en Lima y provincias; y corresponden principalmente a la renta del último mes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2017, existen cuentas por cobrar comerciales por S/58,243 miles (S/26,598 miles al 31 de diciembre de 2016) clasificadas como vencidas y corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene relaciones comerciales. El análisis del anticuamiento de las cuentas por cobrar se refleja de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2017		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	435,002	435,002
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	24,602	24,602
Mayores a 90 días	-	8,169	8,169
Mayores a 180 días	1,445	25,472	26,917
	<u>1,445</u>	<u>493,245</u>	<u>494,690</u>

	Al 31 de diciembre de 2016		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	373,124	373,124
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	13,813	13,813
Mayores a 90 días	-	9,652	9,652
Mayores a 180 días	1,660	3,133	4,793
	<u>1,660</u>	<u>399,722</u>	<u>401,382</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	1,660	1,698
Adiciones, Nota 19	26	380
Recuperos	<u>(241)</u>	<u>(418)</u>
Saldo final	<u>1,445</u>	<u>1,660</u>

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	55,136	50,791
Entre uno y cinco años	230,718	150,220
Más de cinco años	<u>62,147</u>	<u>83,335</u>
	<u>348,001</u>	<u>284,346</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	12,484	12,380
Entre dos y cinco años	26,188	29,869
Entre seis y diez años	<u>8,792</u>	<u>12,938</u>
	<u>47,464</u>	<u>55,187</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto a las ganancias	11,953	10,759
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas	9,455	5,672
Fondo sujeto a restricción (Escrow) (a)	7,097	7,098
Proyecto de obras por impuestos (b)	4,881	2,794
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c), Nota 18	4,840	-
Préstamos por cobrar	668	-
Anticipos a proveedores	245	333
Otros	348	507
	<u>39,487</u>	<u>27,163</u>
Por plazo -		
Parte corriente	30,190	19,401
Parte no corriente	9,297	7,762
	<u>39,487</u>	<u>27,163</u>

- (a) Producto de la venta realizada por la Compañía de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., en el año 2015, se constituyó una cuenta Escrow para Contingencias administrada por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/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 2017, el saldo por cobrar es de S/5,678 miles en el periodo corriente y S/1,419 miles en el periodo no corriente (S/2,130 miles en el periodo corriente y S/4,968 miles en el periodo no corriente, al 31 de diciembre de 2016).
- (b) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado en convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura, y los egresos podrán ser compensados con el futuro impuesto a las ganancias.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Con fecha 23 de octubre de 2017, mediante resoluciones emitidas por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, para que se le haga la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de 5 urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo", la Gerencia de la Compañía estima que dicha cuenta por cobrar será efectiva durante el primer semestre del año 2018.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no se requiere una estimación para deterioro de "Otras cuentas por cobrar" a la fecha de los estados financieros separados.

6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (a)	168,178	147,279
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	66,129	64,946
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	-	4,330
	<u>234,307</u>	<u>216,555</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	83,795	86,687
Piura	25,524	23,436
Ica	24,354	9,584
Trujillo	21,675	18,800
Chiclayo	10,729	5,189
Tacna	1,230	3,479
Huancayo	719	104
Junín	152	-
	<u>168,178</u>	<u>147,279</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	<u>66,129</u>	<u>64,946</u>

- (c) Al 31 de diciembre 2016, el terreno en proceso inicial de habilitación urbana se ubica en la ciudad de Piura y corresponde al proyecto Palmeras 3. Este terreno fue sido adquirido 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Piura	<u>-</u>	<u>4,330</u>

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

Durante el año 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes y macrolotes por aproximadamente S/270,041 miles (S/234,161 miles por venta de lotes y macro lotes en el año 2016), el cual se presenta en el estado separado de resultados.

7. Transacciones con partes relacionadas

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 9(l)	66,774	22,260
Intereses por préstamos, Nota 21 (a)	2,514	3,463
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas, nota 21 (b)	2,099	1,807
Alquileres de inmuebles	402	389
Reembolso de gastos	-	260
Comisión por administración de inmuebles	-	36

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017		2016	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 4 y 13)				
Subsidiarias -	-			
Centenario Urbanizaciones S.A.C. (d)	7,285	32,240	-	11,070
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,023	788	-	534
Multimercados Zonales S.A. (e)	241	-	3,292	-
Centenario Hoteles S.A.C.	184	-	184	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	56	-	57	-
Interamerica de Comercio S.A.	39	-	-	-
Real Once S.A.	21	-	22	-
Centenario Hoteles Lima S.A.C.	4	-	-	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2	-	13	-
Centenario Oficinas S.A.C. (d)	-	12,089	-	7,187
Centenario Corporativo S.A.C. (c)	-	4,065	-	10,103
Centro Empresarial El Derby S.A.	-	365	-	336
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	-	9	-	9
Centenario Retail S.A.C. (c)	-	-	-	556
	<u>8,855</u>	<u>49,556</u>	<u>3,568</u>	<u>29,795</u>
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	<u>40</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>50</u>
Total	<u>8,895</u>	<u>49,584</u>	<u>3,568</u>	<u>29,845</u>

- (c) Las cuentas por pagar comerciales corresponden a los servicios de administración y de gerencia que ofrecen estas relacionadas a la Compañía.
- (d) Es importante indicar que las cuentas por pagar comerciales a Centenario Urbanizaciones S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones para realización de proyectos, los cuales no generaron intereses y son de vencimiento corriente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Al 2017		Al 2016	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Subsidiarias -				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (g)	7,524	-	-	-
Centenario Urbanizaciones S.A.C. (g)	6,090	-	5,088	-
Centenario Corporativo S.A.C. (g)	3,852	-	2,991	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial				
Camino Real S.A.C.	3,290	-	-	-
Centenario Retail S.A.C. (g)	3,047	-	2,574	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,426	-	616	-
Centenario Oficinas S.A.C. (g)	872	-	561	-
Centenario Hoteles S.A.C.	117	-	-	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	12	-	-	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	6	-	-	-
Interamérica de Comercio S.A. (h)	-	25,780	-	24,706
Cosmosant Anstalt	-	5,141	-	5,261
Multimercados Zonales S.A.	-	5,063	-	117
Paz Centenario S.A.	-	72	-	-
Total	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>
Por plazo -				
Parte corriente	-	-	-	-
Parte no corriente	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>
	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>

- (g) La Compañía tiene cuentas por cobrar a sus subsidiarias por préstamos otorgados para capital de trabajo que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 9% y 16.26%.
- (h) Corresponde a un préstamo recibido en el año 2015 por US\$7,000 miles que fue utilizado para capital de trabajo. Dicho préstamo genera intereses de acuerdo a una tasa activa promedio en moneda extranjera de aproximadamente 7.46% y será cancelado en el 2025.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Durante el año 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. Durante el año 2016, este gasto ascendió a S/1,750 miles. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio.

8. Inversiones financieras disponibles para la venta

Este rubro comprende:

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo al 1 de enero	5,145	4,702
Cambios en el valor razonable	3,302	794
Otros	<u>-</u>	<u>(351)</u>
Saldo final	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha recibido dividendos por sus inversiones disponibles para la venta.

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

9. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Subsidiarias	858,762	533,974
Negocios conjuntos	176,602	163,047
Asociadas	<u>16,396</u>	<u>16,396</u>
	<u>1,051,760</u>	<u>713,417</u>

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	
	2017 %	2016 %	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Subsidiarias -				
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias(a)	99.99	99.99	512,156	426,991
Nuevas Inversiones Centro Comercial				
Camino Real S.A.C. (i)	99.99	99.99	125,666	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (d)	99.99	77.50	98,085	15,266
Interamerica de Comercio S.A. (b)	99.99	99.99	51,294	51,294
Centenario Urbanizaciones S.A.C.	99.99	99.99	22,731	1,000
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	20,118	10,711
Centro Empresarial El Derby S.A. (c)	51.00	51.00	16,806	16,806
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	5,765	5,765
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.(d)	99.99	99.99	2,807	2,807
Centenario Oficinas S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Centenario Retail S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	311	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	23	23
			<u>858,762</u>	<u>533,974</u>
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (e)	50.00	50.00	174,016	160,461
Administradora Camino Real S.A.C.(f)	50.00	50.00	2,586	2,586
			<u>176,602</u>	<u>163,047</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.	48.00	48.00	11,571	11,571
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	4,825	4,825
			<u>16,396</u>	<u>16,396</u>
			<u>1,051,760</u>	<u>713,417</u>

- (a) Empresa que se dedica al arrendamiento de locales comerciales 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. Para el desarrollo de sus operaciones la Compañía cuenta con tres centros comerciales: Minka en la provincia Constitucional del Callao, Plaza del Sol de Piura en la ciudad Piura y Plaza del Sol de Ica en la ciudad de Ica.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Se dedica al desarrollo de centros comerciales desde la edificación hasta la puesta en marcha, la gestión integral y la operación de locales comerciales. Actualmente, desarrolla y gestiona el centro comercial Plaza del Sol Piura en la ciudad de Piura.
- (c) Tiene a su cargo el proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
- (d) También llamada Macropolis (ciudad industrial), su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, arrendamiento, subarrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución por etapas de un proyecto de desarrollo industrial en el distrito de Lurín.
- (e) 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.
- (f) Administradora Camino Real S.A.C. es una entidad que desarrolla actividades en el sector inmobiliario.
- (g) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo, equipamiento para ofrecer soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.
- (h) 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.
- (i) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	713,417	628,058
Aportes de capital (j)	130,858	46,038
Aporte otorgado en propiedad de inversión a subsidiaria (k)	125,666	-
Compra de acciones (m)	81,250	-
Capitalización de deudas (l)	-	35,308
Otros	569	4,013
Saldo final	1,051,760	713,417

- (j) 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. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía, ha efectuado aportes de capital en Multimercados Zonales S.A. y Paz Centenario S.A., por S/14,600 miles y S/21,559 miles, respectivamente. Asimismo, durante el año 2016 la Compañía

Notas a los estados financieros separados (continuación)

constituyó Centenario Hoteles S.A.C. con un aporte de S/9,879 miles, esta subsidiaria a su vez constituyó con una entidad no relacionada, el Grupo Censal, siendo partícipe del 50%, el aporte realizado asciende a S/19,758 miles.

- (k) 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 2017 Inversiones Centenario S.A.A. realizó un aporte no dinerario por S/125,666 miles transfiriendo de propiedades de inversión, ver Nota 11 (d) y (c). Esta subsidiaria se dedicará a la administración del Centro Camino Real.
- (l) Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía capitalizó deudas por S/601 miles, S/833 miles y S/33,874 miles en Multimercados Zonales S.A., Centenario Hoteles S.A.C. y Paz Centenario S.A., respectivamente.
- (m) En sesión de Directorio del 24 de febrero de 2017 se aprobó la adquisición de las acciones 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.
- (n) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha recibido dividendos por S/65,216 miles de sus subsidiarias Promoción Inmobiliario del Sur S.A. y Centro Empresarial El Derby S.A. (S/16,590 miles al 31 de diciembre 2016) y S/1,558 miles de sus asociadas Enotria S.A. e Inversiones Real Once S.A. (S/5,670 miles al 31 de diciembre 2016).

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

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2017						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)	
Costo -							
Saldo al 1 de enero de 2016	827	22,513	8,395	4,570	401	2,483	39,189
Adiciones (a)	-	2,110	144	295	-	165	2,714
Ventas y/o retiros	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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	-	-	(18)	-	(149)	-	(167)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	827	28,635	8,679	4,865	428	2,654	46,088
Depreciación acumulada -							
Saldo al 1 de enero de 2016	-	(4,471)	(6,204)	(376)	(394)	(1,768)	(13,213)
Adiciones (b)	-	(1,312)	(666)	(617)	(7)	(230)	(2,832)
Ventas y/o retiros	-	-	13	-	-	-	13
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(5,783)	(6,857)	(993)	(401)	(1,998)	(16,032)
Adiciones (b)	-	(1,497)	(531)	(422)	(39)	(194)	(2,683)
Ventas y/o retiros	-	-	18	-	57	-	75
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(7,280)	(7,370)	(1,415)	(383)	(2,192)	(18,640)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	827	21,355	1,309	3,450	45	462	27,448
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	827	18,840	1,669	3,872	-	650	25,858

(a) Las adiciones de los años 2017 y 2016 corresponden principalmente a desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones.

(b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración por un importe de aproximadamente S/2,683 miles al 31 de diciembre de 2017 (S/2,832 miles al 31 de diciembre de 2016), 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) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Gerencia de la Compañía ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipos" son recuperable con las utilidades futuras que genere la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Oficinas (a)	751,993	514,966
Urbanizaciones (b)	433,627	666,881
Centros comerciales (c)	946	120,066
	<u>1,186,566</u>	<u>1,301,913</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 el mes de octubre de 2017 se culminó la Construcción de la Torre Real 2, la misma que iniciará sus operaciones a partir del mes 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 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 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) Comprende el Centro Comercial Camino Real en San Isidro (que está en proceso de remodelación) y la operación del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco.

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, empresa creada para operar este centro comercial a partir de la fecha. Asimismo, con fecha 22 de noviembre de 2017, se realizó la venta del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco, el cual generó un ingreso de aproximadamente S/10,771 miles y una utilidad de S/7,168 miles.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por arrendamiento de oficinas, locales, centros comerciales y estacionamiento por S/56,246 miles, respectivamente (S/60,311 miles al 31 de diciembre de 2016).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	1,301,913	1,339,899
Costos incurridos por obras en curso (f)	47,612	33,893
Compras de inmuebles (e)	34,451	14,394
Cambios en el valor razonable (g)	29,951	(26,022)
Transferencia por aporte a subsidiaria, ver Nota 9 (i)	(125,666)	-
Transferencia a inventarios, Nota 6 (d)	(90,607)	(44,432)
Costo de venta de centro comercial	(3,543)	-
Costo de venta de macrolotes	(7,545)	(15,819)
Saldo final	<u>1,186,566</u>	<u>1,301,913</u>

- (e) 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 (al 31 de diciembre de 2016, comprenden adquisiciones de inmuebles en Lima ubicados en San Isidro).

- (f) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 el mes de octubre de 2015.

- (g) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

podieran 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Oficinas (h)	38,188	(4,205)
Lotes y macrolotes	(5,875)	(17,914)
Centros comerciales (h)	<u>(2,362)</u>	<u>(3,903)</u>
	<u>29,951</u>	<u>(26,022)</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

	2017	2016
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	[US\$18-US\$29]	[US\$17-US\$31]
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	2%	3%
Tasa de descuento	8.35%	8.42%

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

	Tasa de cambio	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	41,224	27,374
Disminución	-5%	(41,224)	(27,374)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	14,835	15,994
Disminución	-5%	(14,835)	(15,994)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	2,228	2,029
Disminución	-0.5%	(2,228)	(2,029)

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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:

	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)
Periodo						
Hasta un año	122	396	12,361	40,111	12,483	40,507
Entre uno y cinco años	243	789	25,945	84,192	26,188	84,981
Más de cinco años	-	-	8,792	28,530	8,792	28,530
Total	<u>365</u>	<u>1,185</u>	<u>47,098</u>	<u>152,833</u>	<u>47,463</u>	<u>154,018</u>

- (j) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	867,812	879,645	150,612	156,591	717,200	723,054
Pagarés (b)	98,318	91,656	98,318	91,656	-	-
Arrendamiento financiero (c)	43,525	50,036	6,905	6,511	36,620	43,525
Bonos (d)	99,669	-	-	-	99,669	-
	<u>1,109,324</u>	<u>1,021,337</u>	<u>255,835</u>	<u>254,758</u>	<u>853,489</u>	<u>766,579</u>

(a) Préstamos bancarios -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El 12 de diciembre 2016 se firmó la "Adenda N°1 al Contrato de Crédito y Garantía" donde se estipulan ajustes en los covenants financieros del crédito sindicado, es importante indicar que los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que se vienen cumpliendo. Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidados, incluyendo los cambios en la mencionada adenda son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres; no deberá ser mayor que (i) 4.00 desde la fecha de firmada la adenda hasta el 31 de marzo del 2017; (ii) 4.5 desde el 1 de abril del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2017; (iii) 4.3 desde el 1 de enero del 2018 hasta el 30 de setiembre del 2018; (iv) 4.0 desde el 1 de octubre del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2018 y (v) 3.5 después del 31 de diciembre de 2018.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido; y el patrimonio neto consolidado no debe ser mayor a 1.5 en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 en cualquier momento.
- El ratio de Cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los ingresos financieros netos para cualquier año fiscal deberá ser menor a (i) 1.00 hasta el 31 de diciembre del 2016, (ii) 1.1 hasta el 31 de diciembre del 2017 y (iii) 1.25 cada 31 de diciembre en adelante.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene 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, devengan 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 vencerán hasta marzo de 2018. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía tres pagarés con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco GNB a tasas de interés variable y fijo que vencieron entre abril y marzo de 2017.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía 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 6.1%, 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.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) patrimonio, no debe ser mayor a 1.50.

El valor presente del arrendamiento financiero es el siguiente:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Hasta 1 año	9,329	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	41,981	37,316
Más de 5 años	-	13,994
	<u>51,310</u>	<u>60,639</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(7,785)</u>	<u>(10,603)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>43,525</u>	<u>50,036</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2.
 - Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75.
- (e) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios	867,812	879,645	891,922	962,814
Pagarés	98,318	91,656	98,371	91,766
Arrendamiento financiero	43,525	50,036	45,480	58,766
Bonos (d)	99,669	-	166,849	-
	<u>1,109,324</u>	<u>1,021,337</u>	<u>1,202,622</u>	<u>1,113,346</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.48% en moneda nacional y 5.18% en moneda extranjera (7.18% en moneda nacional y 3.44% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que 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 2017, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/63,741 miles (S/60,211 miles al 31 de diciembre de 2016) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 21 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/5,323 miles (S/4,888 miles al 31 de diciembre de 2016) 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 2017, la Compañía tiene aproximadamente US\$32.5 millones de líneas de crédito de corto plazo de las cuales ha utilizado aproximadamente US\$30.5 millones (US\$34 millones al 31 de diciembre de 2016).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos, ver Nota 29(b).

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/97,343 miles y (S/64,729 miles al 31 de diciembre de 2016), respectivamente y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/47,759 miles (S/34,884 miles al 31 de diciembre de 2016) y obligaciones con relacionadas por S/49,584 miles y (S/29,845 miles al 31 de diciembre de 2016), 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Depósitos en garantía (a)	5,684	6,098
Intereses por pagar, Nota 12(f)	5,323	4,888
Provisión por contingencias	808	964
Ajuste de precios por venta de acciones	689	689
Anticipos de clientes (b)	458	1,022
Otras cuentas por pagar	569	-
	<u>13,531</u>	<u>13,661</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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.
- (b) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza la Compañía durante el periodo de la habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

15. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen principalmente de la venta de macrolotes ubicados en el distrito de Carabayllo a los clientes Qatuna Mercados Lima Norte y Grupo Torvisco S.A.. Al 31 de diciembre del 2017, estos macrolotes aún no han sido transferidos a los clientes finales.

16. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuestos diferidos activos		
Recuperable después de 12 meses	1,257	1,244
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable después de 12 meses	<u>(267,610)</u>	<u>(261,165)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(266,353)</u>	<u>(259,921)</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Al 1 de enero	(259,921)	(273,199)
Cargo (abono) al estado de resultados, Nota 22(d)	(5,453)	13,502
Abono a otros resultados integrales	(909)	(224)
Otros	<u>(70)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre	<u>(266,353)</u>	<u>(259,921)</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)	Total S/(000)
Activo diferido		
Al 1 de enero de 2016	1,552	1,552
Cargos a resultados	(308)	(308)
Al 31 de diciembre de 2016	1,244	1,244
Cargos a resultados	(52)	(52)
Cargos a otros resultados Integrales	65	65
Al 31 de diciembre de 2017	1,257	1,257

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Depreciación acelerada S/(000)	Venta a plazo S/(000)	Ganancias de valor de inversiones disponibles para la venta S/(000)	Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2016	(14,365)	(53,427)	(217)	(206,811)	(274,820)
Cargos a resultados	(19,469)	(19,366)	-	52,645	13,810
Cargos a otros resultados Integrales	-	-	(224)	-	(224)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>(33,834)</u>	<u>(72,793)</u>	<u>(441)</u>	<u>(154,166)</u>	<u>(261,234)</u>
Cargos a resultados	9,187	(12,544)	-	(2,044)	(5,401)
Cargos a otros resultados integrales	-	-	(974)	-	(974)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>(24,647)</u>	<u>(85,337)</u>	<u>(1,415)</u>	<u>(156,210)</u>	<u>(267,610)</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

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

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

En el último trimestre de 2017, se emitieron 77,328,521 acciones a través de la Bolsa de valores de Lima, con un valor de colocación de S/4.00 por cada acción, lo cual originó un incremento en patrimonio 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.

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

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

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

Notas a los estados financieros 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. En Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2016 se aprobó la transferencia a la reserva legal por S/9,545 miles de los resultados acumulados del año 2015.

(c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. En el 2016 se emitió una nueva ley que modifica la tasa de este impuesto a partir del año 2017 (Nota 22).

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

(d) Resultados no realizados-

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

18. Ingresos por servicios

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingreso por contribuciones reembolsables, Nota 5	4,840	-
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos	4,604	2,137
Recupero de provisión de cierre de obra	3,645	-
Ingreso por penalidades de contratos de oficinas	742	105
Ingresos por alquileres de antenas	146	131
Arrendamiento eventual de estacionamientos	124	142
Ingreso por alquiler de auditorio	92	87
Recupero de gastos asociados de obra	-	723
Otros ingresos diversos	457	843
	<u>14,650</u>	<u>4,168</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2017:			
Servicios prestados por terceros	78,015	2,248	80,263
Tributos	9,565	-	9,565
Depreciación, Nota 10(b)	2,683	-	2,683
Cargas de personal (b)	1,546	-	1,546
Amortización	1,282	-	1,282
Cargas diversas de gestión	821	-	821
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	26	26
	<u>93,912</u>	<u>2,274</u>	<u>96,186</u>
2016:			
Servicios prestados por terceros	75,804	810	76,614
Tributos	9,955	-	9,955
Depreciación, nota 10(b)	2,832	-	2,832
Cargas de personal (b)	1,917	-	1,917
Amortización	1,284	-	1,284
Cargas diversas de gestión	854	9	863
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	380	380
	<u>92,646</u>	<u>1,199</u>	<u>93,845</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Remuneración al Directorio, Nota 7	1,400	1,750
Sueldo y salarios	-	117
Aportes sociales	-	50
Otros	146	-
	<u>1,546</u>	<u>1,917</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Asesoramiento y servicio de relacionadas	69,064	69,560
Honorarios profesionales	5,194	1,402
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	3,322	2,970
Electricidad y agua	1,248	1,110
Alquileres	655	417
Comisiones ventas y/o alquiler	253	50
Gastos notariales	170	471
Reparación y mantenimiento	138	144
Gastos de comunicación	92	202
Gastos de representación	57	53
Servicios de publicidad	3	30
Seguridad y vigilancia	-	110
Gastos de viaje y movilidad	-	80
Otros servicios brindados por terceros	67	15
	<u>80,263</u>	<u>76,614</u>

20. Otros gastos

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Gasto por impuesto general a las ventas (*)	21,386	-
Resoluciones de contratos de ventas de inmuebles	4,570	-
Gastos de proyectos	1,955	1,503
Ajuste por regularización de impuesto general a las ventas prorrata	816	-
Gastos por cuenta de terceros	442	351
Costo de enajenación de propiedades y equipo	92	366
Otros gastos diversos	757	336
	<u>30,018</u>	<u>2,556</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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por venta a plazo, Nota 4(a)	58,566	55,855
Ingresos por intereses de préstamos a relacionadas, Nota 7(a)	2,514	3,463
Interés por depósitos a plazo, Nota 3(d)	530	2,838
Intereses de inversiones financieras a valor razonable	-	936
Otros ingresos financieros	1,455	1,343
	<u>63,065</u>	<u>64,435</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 12(f)	63,741	60,211
Gastos financieros de derivados liquidados	2,393	4,239
Gastos financieros por préstamos de relacionadas, Nota 7(a)	2,099	1,807
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	2,578	4,695
Otros gastos financieros	1,328	438
	<u>72,139</u>	<u>71,390</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) **Modificación a la Ley del Impuesto a la Renta en Perú-**
Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2016 se realizaron modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta cuya aplicación rige a partir del año 2017 y en adelante. Esta modificación establece la tasa del impuesto a la renta de tercera categoría en 29.5% (tasa 28% en 2016). Asimismo, el referido decreto establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2017 en adelante. La utilidad correspondiente al año 2014 y anteriores, permanece afecta a la tasa de 4.1% y 6.8% para los años 2015 y 2016; a pesar de que su distribución se acuerde u ocurra en períodos posteriores.

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 2013 al 2017 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 (beneficio) por impuesto a las ganancias mostrado en el estado separado de resultados comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(11,662)	(3,401)
Diferido, Nota 16	<u>(5,453)</u>	<u>13,502</u>
(Gasto) beneficio por impuesto a las ganancias	<u>(17,115)</u>	<u>10,101</u>

El beneficio (gasto) 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>127,873</u>	<u>47,054</u>
Impuestos calculado aplicando la tasa vigente	(37,723)	(13,176)
Partidas permanentes	9,482	(1,302)
Dividendos percibidos	(19,698)	(6,232)
Partidas permanentes por efecto de no deducibilidad de depreciación de edificaciones	30,824	-
Efecto del cambio de tasas, (b) y Nota 16	<u>-</u>	<u>30,811</u>
Beneficio (gasto) por impuesto a las ganancias	<u>(17,115)</u>	<u>10,101</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 los 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.

23. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos principales diferenciables organizados lo siguientes:

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

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

Notas a los estados financieros 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 S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2017					
Ingresos por venta de lotes y servicios	259,329	54,556	12,589	14,463	340,937
Costo de venta y de servicios	(163,282)	(9,603)	(9,112)	-	(181,997)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5,875)	38,188	(2,362)	-	29,951
Utilidad bruta	90,172	83,141	1,115	14,463	188,891
Gastos de venta	(1,940)	(114)	(4)	(216)	(2,274)
Gastos de administración	(73,531)	(10,125)	(6,339)	(3,917)	(93,912)
Otros ingresos y gastos	(28,382)	23	16	12	(28,331)
Utilidad (pérdida) operativa	(13,681)	72,925	(5,212)	10,342	64,374
Ingresos por dividendos	61,900	3,316	-	1,558	66,774
Ingresos y gastos financieros	32,651	(20,512)	(18,354)	(2,859)	(9,074)
Diferencia en cambio, neta	4,411	928	214	246	5,799
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	85,281	56,657	(23,352)	9,287	127,873
Activo corriente	562,404	118,315	27,301	31,156	739,176
Activo no corriente	2,026,053	426,228	98,353	112,989	2,663,623
Total activos de segmentos	2,588,457	544,543	125,654	144,145	3,402,799
Pasivo corriente	311,270	55,920	12,904	14,616	394,710
Pasivo no corriente	868,339	192,239	44,360	50,960	1,155,898
Total pasivos de segmentos	1,179,609	248,159	57,264	65,576	1,550,608

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Venta de lotes y macrolotes S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2016					
Ingresos por venta de lotes y servicios	214,700	58,882	1,942	23,116	298,640
Costo de venta y de servicios	(119,878)	(16,794)	(235)	(15,824)	(152,731)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(17,914)	(4,205)	(1,694)	(2,209)	(26,022)
Utilidad bruta	76,908	37,883	13	5,083	119,887
Gastos de venta	(975)	(217)	(5)	(2)	(1,199)
Gastos de administración	(57,391)	(15,117)	(11,220)	(8,918)	(92,646)
Otros ingresos y gastos	2,037	874	492	(1,903)	1,500
Utilidad (pérdida) operativa	20,579	23,423	(10,720)	(5,740)	27,542
Ingresos por dividendos	13,160	3,430	-	5,670	22,260
Ingresos y gastos financieros	30,750	(17,472)	(18,385)	(1,848)	(6,955)
Diferencia en cambio, neta	3,467	330	264	146	4,207
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	67,956	9,711	(28,841)	(1,772)	47,054
Activo corriente	391,051	99,288	3,274	35,377	528,990
Activo no corriente	1,706,753	468,080	15,434	166,780	2,357,047
Total activos de segmentos	2,097,804	567,368	18,708	202,157	2,886,037
Pasivo corriente	255,552	62,128	2,049	22,136	341,865
Pasivo no corriente	770,903	211,421	6,971	75,332	1,064,627
Total pasivos de segmentos	1,026,455	273,549	9,020	97,468	1,406,492

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 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta	<u>110,758</u>	<u>57,155</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>495,998</u>	<u>495,998</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.22</u>	<u>0.12</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

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2017 -
La Compañía ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros separados del año 2017 las siguientes modificaciones a las NIIF:

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

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

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".

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.5 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes 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 Activos financieros -

25.6.1 Clasificación -

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

(a) Préstamos y cuentas por cobrar -

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

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

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

(c) Inversiones mantenidas al vencimiento -

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como inversiones mantenidas a vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas son

Notas a los estados financieros separados (continuación)

reconocidas en el estado separado de resultados integrales cuando se dispone de la inversión o cuando ésta ha perdido valor, así como mediante su amortización.

25.6.2 Reconocimiento y medición -

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

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

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

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

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

25.6.3 Instrumentos financieros derivados-

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al inicio de una relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la Compañía evaluará la eficacia de la cobertura ante los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura al compensar los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o las variaciones de los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.

La Compañía espera que las coberturas serán altamente eficaces en lograr compensar los cambios en el valor razonable o las variaciones en los flujos de efectivo. La Compañía evalúa permanentemente las coberturas para determinar que realmente éstas hayan sido altamente eficaces a lo largo de los períodos para los cuales fueron designadas.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.7 Deterioro de activos financieros -

(a) Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

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

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

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

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

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

25.8 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.

25.9 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 estimación para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

25.10 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 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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 propiedad y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

25.11 Propiedades y equipos -

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

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período en el que se incurren. Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

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

La depreciación de los mobiliarios y equipos se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

25.12 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.

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 2017 y de 2016, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, Ver Nota 10.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 ocurren 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.

25.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

25.15 Otros pasivos financieros -

Corresponde a los préstamos que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.16 Costos de financiamiento -

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

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

25.17 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que 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.

25.18 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado 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.

25.19 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar.

25.20 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 integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

25.21 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros 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.

25.22 Capital emitido -

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

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

25.23 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(a) Venta de lotes -

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

(b) Rescisión de contratos de venta de lotes -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres 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 valor de venta que es similar a su valor razonable.

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) Intereses -
Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- (e) Dividendos recibidos -
Los dividendos recibidos de sus inversiones se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos" recibidos por inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos del estado separado de resultados.
- (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.

25.24 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,

25.25 Eventos posteriores -

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 Utilidad por acción -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Deterioro

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- Bienes o servicios que se ofrezcan de forma conjunta a los clientes pero que individualmente sean distintos, se deben reconocer por separado. Asimismo, cualquier descuento sobre el precio total del contrato debe, generalmente, ser asignado a cada uno de los elementos separados.
- El valor de los ingresos podría disminuir como resultado de incorporar elementos variables (descuentos, rebajas por volumen, devoluciones, penalidades, entre otros) o por pagos efectuados a clientes en los que, en esencia, la entidad no reciba un bien o servicio distinto. De forma inversa, el valor de los ingresos podría aumentar si existe algún elemento variable en la contraprestación (por ejemplo, incentivos, honorarios por buen desempeño, honorarios de éxito, entre otros), en cuyo caso la nueva norma requiere que se reconozcan montos mínimos siempre que no exista riesgo significativo de que éstos se reviertan en el futuro.
- El momento en el que los ingresos se deben reconocer podría variar, ciertas transacciones cuyos ingresos se reconocían al final del contrato deberán ser reconocidos a lo largo del plazo contractual, o viceversa.
- Se incluyen nuevas reglas específicas para ciertas transacciones específicas, tales como, el tratamiento contable de licencias, de garantías, de pagos por adelantado no reembolsables y de transacciones bajo el esquema de consignación.
- Se incluyen mayores requerimientos de información a ser revelada.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- NIIF 16, Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos": Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones abordan una inconsistencia entre la NIIF 10 y la NIC 28 en la venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Una ganancia o pérdida total se reconoce cuando una transacción involucra un negocio. Sin embargo, la ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que no constituyen un negocio se reconoce solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la asociada o negocio conjunto. En diciembre de 2015 el IASB decidió posponer de manera indefinida la aplicación efectiva de dichas modificaciones.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

- NIC 40 Propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

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

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

La Compañía considera que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros separados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26. Administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros es llevada a cabo por la Gerencia Financiera de la Compañía bajo políticas aprobadas por la Gerencia. La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de precio, el riesgo de tasas de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros, y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

26.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades 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 -

(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 2017 y 2016, 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.

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

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos a plazo al vencimiento	96,452	49,437
Cuentas por cobrar comerciales	11,524	12,970
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	71	34
Otras cuentas por cobrar	15	44
	<u>108,062</u>	<u>62,485</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(221,362)	(195,731)
Cuentas por pagar comerciales	(637)	(1,520)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(8,015)	(7,352)
Otras cuentas por pagar	<u>(2,238)</u>	<u>(1,951)</u>
	<u>(232,252)</u>	<u>(206,554)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(124,190)</u>	<u>(144,069)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2017, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta (S/3.352 por US\$1 para la compra y S/3.360 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2016). Asimismo, durante el año 2017 y 2016 la Compañía ha registrado una ganancia y pérdida por diferencia en cambio por S/5,799 miles y S/4,207 miles, respectivamente.

Si al 31 de diciembre de 2017, el sol se hubiera revaluado/devaluado en 5% en relación con el dólar estadounidense, con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes de impuestos del año se habría incrementado/disminuido en S/20,188 miles (S/24,229 miles en 2016).

- (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 2017, la Compañía mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2016, además del préstamo sindicado, la Compañía mantenía una obligación financiera a tasa variable.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017 y 2016 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.

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

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

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

(i) Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros separados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

- (ii) Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -
El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (108 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.
- (iii) Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -
El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería 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 y 2016 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 y de 2016 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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)
Al 31 de diciembre de 2017				
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 (**)	13,072	-	-	13,072
	<u>424,487</u>	<u>1,015,979</u>	<u>122,420</u>	<u>1,562,886</u>
Al 31 de diciembre de 2016				
Otros pasivos financieros (*)	255,887	838,966	103,179	1,198,032
Cuentas por pagar				
comerciales	64,729	-	-	64,729
Cuentas por pagar a				
relacionadas	-	30,084	-	30,084
Otras cuentas por pagar (**)	12,639	-	-	12,639
	<u>333,255</u>	<u>869,050</u>	<u>103,179</u>	<u>1,305,484</u>

* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2017 S/307,091 miles (S/176,695 miles al 31 de diciembre 2016).

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el 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 2017 y 2016.

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) 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, fueron como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Total pasivos financieros	1,256,254	1,129,811
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	(328,191)	(42,937)
Deuda neta (A)	<u>982,063</u>	<u>1,086,874</u>
Total patrimonio (B)	<u>1,852,191</u>	<u>1,479,545</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.50</u>	<u>0.73</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 2017 y 2016:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2017				
Inversiones financieras disponibles				
para la venta	8,447	-	-	8,447
Propiedades de inversión	-	-	1,186,566	1,186,566
Al 31 de diciembre de 2016				
Inversiones financieras disponibles				
para la venta	5,145	-	-	5,145
Propiedades de inversión	-	-	1,301,913	1,301,913

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 -

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

	Nota	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados integrales S/(000)	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados S/(000)	Activos financieros al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros					
Al 31 de diciembre de 2017					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	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
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	8,447	-	-	8,447
		<u>8,447</u>	<u>-</u>	<u>860,625</u>	<u>869,072</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	42,937	42,937
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	-	134,400	134,400
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	-	399,722	399,722
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	-	7,605	7,605
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	-	-	11,830	11,830
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	5,145	-	-	5,145
		<u>5,145</u>	<u>-</u>	<u>596,494</u>	<u>601,639</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Nota	Pasivos financieros al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Pasivos financieros			
Al 31 de diciembre de 2017			
Otros pasivos financieros	12	1,109,324	1,109,324
Cuentas por pagar comerciales	13	97,343	97,343
Otras cuentas por pagar (*)	14	13,072	13,072
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	36,056	36,056
		<u>1,255,795</u>	<u>1,255,795</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Otros pasivos financieros	12	1,021,337	1,021,337
Cuentas por pagar comerciales	13	64,729	64,729
Otras cuentas por pagar (*)	14	12,639	12,639
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	30,084	30,084
		<u>1,128,789</u>	<u>1,128,789</u>

(*) No incluye anticipos y créditos fiscales.

27.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	325,982	40,381
A	1,914	2,083
A-	-	353
Otros menores sin clasificación de riesgo	-	52
	<u>327,896</u>	<u>42,869</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	2,517	2,517
BBB	<u>5,930</u>	<u>2,628</u>
	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>

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

28. Estimados y criterios contables críticos

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

28.1 Estimados y criterios contables críticos -

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 2017 y 2016, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los supuestos que aplica la Compañía para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia, 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

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 2017 y el valor de mercado por cada metro cuadrado:

	Área arrendable	Valor por metro cuadrado	
		S/	US\$
Torre Real 1	6,973 m ²	6,707	1,996
Torre Real 3	7,987 m ²	6,451	1,920
Torre 5	5,686 m ²	6,050	1,800
Torre Real 6	6,655 m ²	6,415	1,909
Torre Real 7	1,475 m ²	5,087	1,514
Torre Real 8	14,154 m ²	7,216	2,148
Torre Real 10	7,017 m ²	6,381	1,899
Torre Real 12	6,658 m ²	5,837	1,737
Torre Real	5,205 m ²	5,098	1,517
Torre El Pilar	2,391 m ²	5,373	1,599
Torre Central	8,471 m ²	6,153	1,831

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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.

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 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 la renta diferido activo.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

29. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- Demanda de Roma Recursos Empresarial S.A.C. del 7 de julio de 2016, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Trujillo por US\$4,265 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia y fallo que fue revocado en segunda instancia. El demandante interpuso un recurso de casación, este expediente se encuentra en la Sala Civil de la Corte Suprema. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- 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 y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales tanto internos como externos.

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

(b) Compromisos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

30. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

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

Existe una operación Swap de tasa de interés negociada entre la Compañía y una entidad financiera local de primer orden en el país. La operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 4% relacionado al préstamo sindicado suscrito con diversas entidades financieras locales y del exterior, ver Nota 12(a). Al 31 de diciembre del 2017, los intereses devengados y cancelados por dicho instrumento financiero derivado ascendieron aproximadamente a S/154 miles, que se registró como pérdida no realizada en el estado separado de cambios en el patrimonio neto.

31. Otros asuntos

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

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

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

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Inversiones Centenario S.A.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados

Estado separado de 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 2017 y de 2016, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros 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 los Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 2017 y de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

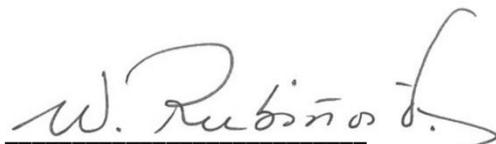
Énfasis Sobre Información Separada

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 con fecha 31 de enero de 2018.

Lima, Perú
31 de enero de 2018



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 2017 y de 2016

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)		Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	328,191	42,937	Otros pasivos financieros	12	255,835	254,758
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	134,400	Cuentas por pagar comerciales	13	97,343	64,729
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	145,243	115,376	Otras cuentas por pagar	14	13,531	13,661
Otras cuentas por cobrar	5	30,190	19,401	Ingresos diferidos	15	28,001	8,717
Inventarios, neto	6	234,307	216,555	Total pasivo corriente		<u>394,710</u>	<u>341,865</u>
Gastos contratados por anticipado		1,245	321				
Total activo corriente		<u>739,176</u>	<u>528,990</u>	Pasivo no corriente			
				Otros pasivos financieros	12	853,489	766,579
Activo no corriente				Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(f)	36,056	30,084
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	348,002	284,346	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	266,353	259,921
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7(f)	26,236	11,830	Ingresos diferidos	15	-	8,043
Otras cuentas por cobrar a largo plazo	5	9,297	7,762	Total pasivo no corriente		<u>1,155,898</u>	<u>1,064,627</u>
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	8,447	5,145	Total pasivo		<u>1,550,608</u>	<u>1,406,492</u>
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	9	1,051,760	713,417	Patrimonio neto			
Propiedades y equipo, neto	10	27,448	25,858	Capital emitido	17	573,326	247,999
Propiedades de inversión	11	1,186,566	1,301,913	Capital adicional		495,980	263,994
Activos intangibles, neto		5,867	6,776	Reserva legal		49,600	49,600
Total activo no corriente		<u>2,663,623</u>	<u>2,357,047</u>	Resultados no realizados		3,391	1,217
				Resultados acumulados		729,894	916,735
Total activo		<u>3,402,799</u>	<u>2,886,037</u>	Total patrimonio neto		<u>1,852,191</u>	<u>1,479,545</u>
				Total pasivo y patrimonio neto		<u>3,402,799</u>	<u>2,886,037</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados

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

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingresos por venta de lotes	6	245,827	214,700
Ingresos por venta de macrolotes	6	24,214	19,461
Ingresos por arrendamiento de oficinas	11	52,790	57,058
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales	11	3,456	3,253
Ingresos por servicios	18	14,650	4,168
Total ingresos		<u>340,937</u>	<u>298,640</u>
Costo de venta de lotes	6(d)	(152,194)	(119,849)
Costo de macrolotes	11(d)	(11,088)	(15,819)
Costo por arrendamiento y servicios		<u>(18,715)</u>	<u>(17,063)</u>
Total costo de venta		<u>(181,997)</u>	<u>(152,731)</u>
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11(d)	<u>29,951</u>	<u>(26,022)</u>
Utilidad bruta		188,891	119,887
Gastos de venta	19	(2,274)	(1,199)
Gastos de administración	19	(93,912)	(92,646)
Otros gastos	20	(30,018)	(2,556)
Otros ingresos		<u>1,687</u>	<u>4,056</u>
Utilidad operativa		64,374	27,542
Ingresos financieros	21(a)	63,065	64,435
Gastos financieros	21(a)	(72,139)	(71,390)
Ingresos por dividendos	9(n)	66,774	22,260
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	<u>5,799</u>	<u>4,207</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		127,873	47,054
Gasto (beneficio) por impuesto a las ganancias	22 (d)	<u>(17,115)</u>	<u>10,101</u>
Utilidad neta		<u>110,758</u>	<u>57,155</u>
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	<u>0.22</u>	<u>0.12</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	<u>495,998</u>	<u>495,998</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

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

	Nota	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta		110,758	57,155
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	17 (d)	(154)	-
Cambio en valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido	8 y 17(d)	<u>2,328</u>	<u>568</u>
Resultado integral neto del ejercicio		<u>112,932</u>	<u>57,723</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2016	247,999	247,999	263,994	40,055	649	918,725	1,471,422
Utilidad neta	-	-	-	-	-	57,155	57,155
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 17(d)	-	-	-	-	568	-	568
Otros resultados integrales	-	-	-	-	568	57,155	57,723
Constitución de reserva legal, Nota 17(b)	-	-	-	9,545	-	(9,545)	-
Distribución de dividendos, Nota 17(c)	-	-	-	-	-	(49,600)	(49,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	247,999	247,999	263,994	49,600	1,217	916,735	1,479,545
Utilidad neta	-	-	-	-	-	110,758	110,758
Cambio en el valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta, 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)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	2,174	110,758	112,932
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)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	573,326	573,326	495,980	49,600	3,391	729,894	1,852,191

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	253,674	212,196
Intereses cobrados por ventas a plazo	59,751	57,148
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	66,774	22,260
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(169,652)	(169,336)
Pagos por intereses	(63,306)	(61,028)
Pagos de tributos	(28,292)	(68,529)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(1,546)	(1,917)
Otros (pagos) cobranzas de efectivo relativos a la actividad	(1,410)	1,280
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación	<u>115,993</u>	<u>(7,926)</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Recupero de inversión financiera a valor razonable con cambio en resultados	-	171,674
Apertura de depósitos a plazo al vencimiento	134,400	121,575
Intereses sobre depósitos en garantía	530	3,774
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	-	3,463
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	426	2,514
Adiciones de propiedades de inversión	(82,063)	(48,287)
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjunto	(131,427)	(46,038)
Compra de acciones de subsidiaria	(81,250)	-
Pagos asociados a la venta de acciones	-	(10,988)
Compra de propiedades, equipos e intangibles	(4,738)	(4,434)
Préstamos otorgado a relacionadas	(11,892)	(3,473)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	<u>(176,014)</u>	<u>189,780</u>

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Aportes de capital	309,314	-
Obtención de otros pasivos financieros	327,787	127,340
Pago de otros pasivos financieros	(239,800)	(235,125)
Dividendos pagados	(49,600)	(49,600)
Otros pagos relativos a la actividad de financiamiento	(6,299)	(9,372)
Obtención (pagos) de préstamos de relacionadas	3,873	(4,054)
Pago de intereses por préstamos de relacionadas	-	(1,807)
	<u>345,275</u>	<u>(172,618)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		
	<u>345,275</u>	<u>(172,618)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	285,254	9,236
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	42,937	33,701
	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		
	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
Transacciones que no representan flujos -		
Capitalización de deuda de subsidiarias y negocio conjunto	-	(35,308)
Aportes no dinerarios a subsidiaria	125,666	-
Capitalización de resultados acumulados	247,999	-

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

1. Identificación

1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la Compañía) 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 15 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta (14 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera directa y 1 negocio conjunto de manera indirecta en el 2016), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de inmuebles, arrendamiento de oficinas, arrendamiento de centros comerciales y otros.

1.2 Negocios conjuntos -

La Compañía mantiene dos inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. y en Administradora Camino Real S.A.C.

1.3 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 31 enero de 2018 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017 adjuntos, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 1 de abril de 2017.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2. Actividad económica e información sobre los estados financieros consolidados -

2.1 Actividad económica -

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

Las actividades de la Compañía comprenden principalmente los siguientes segmentos:

(a) Venta de lotes -

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 2017 y 2016, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima en los distritos de Carabaylo, Santa Clara y provincias tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

(b) Arrendamiento de oficinas y centro comercial -

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 cuenta con el Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformados por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de remodelación.

2.2 Estados financieros consolidados-

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente, muestran la siguiente información financiera:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Activo corriente	1,123,363	868,109
Activo no corriente	3,300,317	3,086,621
Pasivo corriente	552,227	461,733
Pasivo no corriente	1,503,381	1,405,367
Patrimonio neto	2,368,012	2,069,630
Utilidad operativa	182,156	169,863
Utilidad neta	120,944	120,169

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

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	323,860	41,837
Fondos fijos	-	68
Remesa en tránsito	295	-
	<u>324,155</u>	<u>41,905</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. (b)	1,653	1,032
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Continental BBVA (c)	2,383	-
	<u>328,191</u>	<u>42,937</u>
Depósitos a plazo al vencimiento (d)	-	134,400

- (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 no generan intereses. Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/14,908 miles y US\$96,452 miles en moneda extranjera (S/11,177 miles y US\$9,432 miles al 31 de diciembre de 2016) respectivamente. Es importante indicar, que el saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2017, se encuentra representado principalmente por el reciente aporte de capital realizado, Ver Nota 17(a).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Corresponde al contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía sobre Derechos y Flujos, para garantizar préstamo sindicado, ver Nota 12(a). El contrato fue suscrito por la Compañía con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., donde la Compañía cede a favor de la entidad bancaria sus flujos de ingresos de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por la venta de lotes, excluyendo la urbanización Santa María etapas 1 al 5. Estos fondos se ponen 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 constituyó un contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde la Compañía cede a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión "Torre 1, Torre 3 y Torre 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de los derechos de cobro de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas; con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la emisión de bonos, ver nota 12(d).
- (d) Durante el año 2017, la Compañía mantuvo depósitos a plazo que vencieron antes del cierre del ejercicio, estos depósitos generaron intereses entre 0.50% y 1.10%, y generaron una ganancia de S/530 miles. Al 31 de diciembre de 2016, mantenía tres depósitos a plazo mayores a 90 días por un total de US\$40,000 miles en entidades financieras extranjeras, estos depósitos a plazo vencieron en enero de 2017 y generaron intereses entre 0.6% y 1.41% anual. Los depósitos a plazo generaron una ganancia al 31 de diciembre de 2016 de S/2,838 miles, ver Nota 21(a).

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de terrenos (a)	479,924	391,271
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	5,871	6,543
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	8,895	3,568
	<u>494,690</u>	<u>401,382</u>
Menos -		
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(1,445)</u>	<u>(1,660)</u>
	<u>493,245</u>	<u>399,722</u>
Por plazo -		
Porción corriente	145,243	115,376
Porción no corriente	<u>348,002</u>	<u>284,346</u>
	<u>493,245</u>	<u>399,722</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes que son financiados directamente en moneda nacional hasta en quince años desde la fecha de suscripción del contrato de venta, generándose un interés a tasa efectiva anual de 23% para el año 2017 y 2016.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles que posee la Compañía en Lima y provincias; y corresponden principalmente a la renta del último mes.
- (c) Al 31 de diciembre de 2017, existen cuentas por cobrar comerciales por S/58,243 miles (S/26,598 miles al 31 de diciembre de 2016) clasificadas como vencidas y corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene relaciones comerciales. El análisis del anticuamiento de las cuentas por cobrar se refleja de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2017		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	435,002	435,002
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	24,602	24,602
Mayores a 90 días	-	8,169	8,169
Mayores a 180 días	1,445	25,472	26,917
	<u>1,445</u>	<u>493,245</u>	<u>494,690</u>

	Al 31 de diciembre de 2016		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	-	373,124	373,124
Vencidas -			
De 1 a 90 días	-	13,813	13,813
Mayores a 90 días	-	9,652	9,652
Mayores a 180 días	1,660	3,133	4,793
	<u>1,660</u>	<u>399,722</u>	<u>401,382</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	1,660	1,698
Adiciones, Nota 19	26	380
Recuperos	<u>(241)</u>	<u>(418)</u>
Saldo final	<u>1,445</u>	<u>1,660</u>

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	55,136	50,791
Entre uno y cinco años	230,718	150,220
Más de cinco años	<u>62,147</u>	<u>83,335</u>
	<u>348,001</u>	<u>284,346</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
En un año	12,484	12,380
Entre dos y cinco años	26,188	29,869
Entre seis y diez años	<u>8,792</u>	<u>12,938</u>
	<u>47,464</u>	<u>55,187</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto a las ganancias	11,953	10,759
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas	9,455	5,672
Fondo sujeto a restricción (Escrow) (a)	7,097	7,098
Proyecto de obras por impuestos (b)	4,881	2,794
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c), Nota 18	4,840	-
Préstamos por cobrar	668	-
Anticipos a proveedores	245	333
Otros	348	507
	<u>39,487</u>	<u>27,163</u>
Por plazo -		
Parte corriente	30,190	19,401
Parte no corriente	9,297	7,762
	<u>39,487</u>	<u>27,163</u>

- (a) Producto de la venta realizada por la Compañía de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., en el año 2015, se constituyó una cuenta Escrow para Contingencias administrada por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/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 2017, el saldo por cobrar es de S/5,678 miles en el periodo corriente y S/1,419 miles en el periodo no corriente (S/2,130 miles en el periodo corriente y S/4,968 miles en el periodo no corriente, al 31 de diciembre de 2016).
- (b) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado en convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura, y los egresos podrán ser compensados con el futuro impuesto a las ganancias.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Con fecha 23 de octubre de 2017, mediante resoluciones emitidas por el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, para que se le haga la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de 5 urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo", la Gerencia de la Compañía estima que dicha cuenta por cobrar será efectiva durante el primer semestre del año 2018.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, no se requiere una estimación para deterioro de "Otras cuentas por cobrar" a la fecha de los estados financieros separados.

6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lotes de terrenos culminados en su habilitación urbana (a)	168,178	147,279
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	66,129	64,946
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	-	4,330
	<u>234,307</u>	<u>216,555</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	83,795	86,687
Piura	25,524	23,436
Ica	24,354	9,584
Trujillo	21,675	18,800
Chiclayo	10,729	5,189
Tacna	1,230	3,479
Huancayo	719	104
Junín	152	-
	<u>168,178</u>	<u>147,279</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Lima	<u>66,129</u>	<u>64,946</u>

- (c) Al 31 de diciembre 2016, el terreno en proceso inicial de habilitación urbana se ubica en la ciudad de Piura y corresponde al proyecto Palmeras 3. Este terreno fue sido adquirido 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Piura	<u>-</u>	<u>4,330</u>

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

Durante el año 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes y macrolotes por aproximadamente S/270,041 miles (S/234,161 miles por venta de lotes y macro lotes en el año 2016), el cual se presenta en el estado separado de resultados.

7. Transacciones con partes relacionadas

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 9(l)	66,774	22,260
Intereses por préstamos, Nota 21 (a)	2,514	3,463
Gastos financieros por préstamos entre relacionadas, nota 21 (b)	2,099	1,807
Alquileres de inmuebles	402	389
Reembolso de gastos	-	260
Comisión por administración de inmuebles	-	36

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017		2016	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 4 y 13)				
Subsidiarias -	-			
Centenario Urbanizaciones S.A.C. (d)	7,285	32,240	-	11,070
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,023	788	-	534
Multimercados Zonales S.A. (e)	241	-	3,292	-
Centenario Hoteles S.A.C.	184	-	184	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	56	-	57	-
Interamerica de Comercio S.A.	39	-	-	-
Real Once S.A.	21	-	22	-
Centenario Hoteles Lima S.A.C.	4	-	-	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2	-	13	-
Centenario Oficinas S.A.C. (d)	-	12,089	-	7,187
Centenario Corporativo S.A.C. (c)	-	4,065	-	10,103
Centro Empresarial El Derby S.A.	-	365	-	336
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	-	9	-	9
Centenario Retail S.A.C. (c)	-	-	-	556
	<u>8,855</u>	<u>49,556</u>	<u>3,568</u>	<u>29,795</u>
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	<u>40</u>	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>50</u>
Total	<u>8,895</u>	<u>49,584</u>	<u>3,568</u>	<u>29,845</u>

- (c) Las cuentas por pagar comerciales corresponden a los servicios de administración y de gerencia que ofrecen estas relacionadas a la Compañía.
- (d) Es importante indicar que las cuentas por pagar comerciales a Centenario Urbanizaciones S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones para realización de proyectos, los cuales no generaron intereses y son de vencimiento corriente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Al 2017		Al 2016	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Subsidiarias -				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (g)	7,524	-	-	-
Centenario Urbanizaciones S.A.C. (g)	6,090	-	5,088	-
Centenario Corporativo S.A.C. (g)	3,852	-	2,991	-
Nuevas Inversiones Centro Comercial				
Camino Real S.A.C.	3,290	-	-	-
Centenario Retail S.A.C. (g)	3,047	-	2,574	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	1,426	-	616	-
Centenario Oficinas S.A.C. (g)	872	-	561	-
Centenario Hoteles S.A.C.	117	-	-	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	12	-	-	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	6	-	-	-
Interamérica de Comercio S.A. (h)	-	25,780	-	24,706
Cosmosant Anstalt	-	5,141	-	5,261
Multimercados Zonales S.A.	-	5,063	-	117
Paz Centenario S.A.	-	72	-	-
Total	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>
Por plazo -				
Parte corriente	-	-	-	-
Parte no corriente	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>
	<u>26,236</u>	<u>36,056</u>	<u>11,830</u>	<u>30,084</u>

- (g) La Compañía tiene cuentas por cobrar a sus subsidiarias por préstamos otorgados para capital de trabajo que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 9% y 16.26%.
- (h) Corresponde a un préstamo recibido en el año 2015 por US\$7,000 miles que fue utilizado para capital de trabajo. Dicho préstamo genera intereses de acuerdo a una tasa activa promedio en moneda extranjera de aproximadamente 7.46% y será cancelado en el 2025.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Durante el año 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. Durante el año 2016, este gasto ascendió a S/1,750 miles. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía al Directorio.

8. Inversiones financieras disponibles para la venta

Este rubro comprende:

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo al 1 de enero	5,145	4,702
Cambios en el valor razonable	3,302	794
Otros	<u>-</u>	<u>(351)</u>
Saldo final	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha recibido dividendos por sus inversiones disponibles para la venta.

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

9. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Subsidiarias	858,762	533,974
Negocios conjuntos	176,602	163,047
Asociadas	<u>16,396</u>	<u>16,396</u>
	<u>1,051,760</u>	<u>713,417</u>

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	
	2017 %	2016 %	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Subsidiarias -				
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias(a)	99.99	99.99	512,156	426,991
Nuevas Inversiones Centro Comercial				
Camino Real S.A.C. (i)	99.99	99.99	125,666	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (d)	99.99	77.50	98,085	15,266
Interamerica de Comercio S.A. (b)	99.99	99.99	51,294	51,294
Centenario Urbanizaciones S.A.C.	99.99	99.99	22,731	1,000
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	20,118	10,711
Centro Empresarial El Derby S.A. (c)	51.00	51.00	16,806	16,806
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	5,765	5,765
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.(d)	99.99	99.99	2,807	2,807
Centenario Oficinas S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Centenario Retail S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	1,000	1,000
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	311	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	23	23
			<u>858,762</u>	<u>533,974</u>
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (e)	50.00	50.00	174,016	160,461
Administradora Camino Real S.A.C.(f)	50.00	50.00	2,586	2,586
			<u>176,602</u>	<u>163,047</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.	48.00	48.00	11,571	11,571
Inversiones Real Once S.A.	28.57	28.57	4,825	4,825
			<u>16,396</u>	<u>16,396</u>
			<u>1,051,760</u>	<u>713,417</u>

- (a) Empresa que se dedica al arrendamiento de locales comerciales 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. Para el desarrollo de sus operaciones la Compañía cuenta con tres centros comerciales: Minka en la provincia Constitucional del Callao, Plaza del Sol de Piura en la ciudad Piura y Plaza del Sol de Ica en la ciudad de Ica.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) Se dedica al desarrollo de centros comerciales desde la edificación hasta la puesta en marcha, la gestión integral y la operación de locales comerciales. Actualmente, desarrolla y gestiona el centro comercial Plaza del Sol Piura en la ciudad de Piura.
- (c) Tiene a su cargo el proyecto inmobiliario Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
- (d) También llamada Macropolis (ciudad industrial), su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, arrendamiento, subarrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución por etapas de un proyecto de desarrollo industrial en el distrito de Lurín.
- (e) 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.
- (f) Administradora Camino Real S.A.C. es una entidad que desarrolla actividades en el sector inmobiliario.
- (g) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo, equipamiento para ofrecer soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.
- (h) 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.
- (i) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	713,417	628,058
Aportes de capital (j)	130,858	46,038
Aporte otorgado en propiedad de inversión a subsidiaria (k)	125,666	-
Compra de acciones (m)	81,250	-
Capitalización de deudas (l)	-	35,308
Otros	569	4,013
Saldo final	1,051,760	713,417

- (j) 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. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía, ha efectuado aportes de capital en Multimercados Zonales S.A. y Paz Centenario S.A., por S/14,600 miles y S/21,559 miles, respectivamente. Asimismo, durante el año 2016 la Compañía

Notas a los estados financieros separados (continuación)

constituyó Centenario Hoteles S.A.C. con un aporte de S/9,879 miles, esta subsidiaria a su vez constituyó con una entidad no relacionada, el Grupo Censal, siendo partícipe del 50%, el aporte realizado asciende a S/19,758 miles.

- (k) 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 2017 Inversiones Centenario S.A.A. realizó un aporte no dinerario por S/125,666 miles transfiriendo de propiedades de inversión, ver Nota 11 (d) y (c). Esta subsidiaria se dedicará a la administración del Centro Camino Real.
- (l) Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía capitalizó deudas por S/601 miles, S/833 miles y S/33,874 miles en Multimercados Zonales S.A., Centenario Hoteles S.A.C. y Paz Centenario S.A., respectivamente.
- (m) En sesión de Directorio del 24 de febrero de 2017 se aprobó la adquisición de las acciones 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.
- (n) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha recibido dividendos por S/65,216 miles de sus subsidiarias Promoción Inmobiliario del Sur S.A. y Centro Empresarial El Derby S.A. (S/16,590 miles al 31 de diciembre 2016) y S/1,558 miles de sus asociadas Enotria S.A. e Inversiones Real Once S.A. (S/5,670 miles al 31 de diciembre 2016).

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

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	2017						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)	
Costo -							
Saldo al 1 de enero de 2016	827	22,513	8,395	4,570	401	2,483	39,189
Adiciones (a)	-	2,110	144	295	-	165	2,714
Ventas y/o retiros	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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	-	-	(18)	-	(149)	-	(167)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	827	28,635	8,679	4,865	428	2,654	46,088
Depreciación acumulada -							
Saldo al 1 de enero de 2016	-	(4,471)	(6,204)	(376)	(394)	(1,768)	(13,213)
Adiciones (b)	-	(1,312)	(666)	(617)	(7)	(230)	(2,832)
Ventas y/o retiros	-	-	13	-	-	-	13
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(5,783)	(6,857)	(993)	(401)	(1,998)	(16,032)
Adiciones (b)	-	(1,497)	(531)	(422)	(39)	(194)	(2,683)
Ventas y/o retiros	-	-	18	-	57	-	75
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(7,280)	(7,370)	(1,415)	(383)	(2,192)	(18,640)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	827	21,355	1,309	3,450	45	462	27,448
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016	827	18,840	1,669	3,872	-	650	25,858

(a) Las adiciones de los años 2017 y 2016 corresponden principalmente a desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones.

(b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración por un importe de aproximadamente S/2,683 miles al 31 de diciembre de 2017 (S/2,832 miles al 31 de diciembre de 2016), 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) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Gerencia de la Compañía ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipos" son recuperable con las utilidades futuras que genere la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Oficinas (a)	751,993	514,966
Urbanizaciones (b)	433,627	666,881
Centros comerciales (c)	946	120,066
	<u>1,186,566</u>	<u>1,301,913</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 el mes de octubre de 2017 se culminó la Construcción de la Torre Real 2, la misma que iniciará sus operaciones a partir del mes 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 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 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) Comprende el Centro Comercial Camino Real en San Isidro (que está en proceso de remodelación) y la operación del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco.

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, empresa creada para operar este centro comercial a partir de la fecha. Asimismo, con fecha 22 de noviembre de 2017, se realizó la venta del Strip Center Atelier ubicado en el distrito de Barranco, el cual generó un ingreso de aproximadamente S/10,771 miles y una utilidad de S/7,168 miles.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por arrendamiento de oficinas, locales, centros comerciales y estacionamiento por S/56,246 miles, respectivamente (S/60,311 miles al 31 de diciembre de 2016).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Saldo inicial	1,301,913	1,339,899
Costos incurridos por obras en curso (f)	47,612	33,893
Compras de inmuebles (e)	34,451	14,394
Cambios en el valor razonable (g)	29,951	(26,022)
Transferencia por aporte a subsidiaria, ver Nota 9 (i)	(125,666)	-
Transferencia a inventarios, Nota 6 (d)	(90,607)	(44,432)
Costo de venta de centro comercial	(3,543)	-
Costo de venta de macrolotes	(7,545)	(15,819)
Saldo final	<u>1,186,566</u>	<u>1,301,913</u>

- (e) 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 (al 31 de diciembre de 2016, comprenden adquisiciones de inmuebles en Lima ubicados en San Isidro).

- (f) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 el mes de octubre de 2015.

- (g) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

podieran 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Oficinas (h)	38,188	(4,205)
Lotes y macrolotes	(5,875)	(17,914)
Centros comerciales (h)	<u>(2,362)</u>	<u>(3,903)</u>
	<u>29,951</u>	<u>(26,022)</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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:

	2017	2016
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	[US\$18-US\$29]	[US\$17-US\$31]
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	2%	3%
Tasa de descuento	8.35%	8.42%

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

	Tasa de cambio	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	41,224	27,374
Disminución	-5%	(41,224)	(27,374)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	14,835	15,994
Disminución	-5%	(14,835)	(15,994)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	2,228	2,029
Disminución	-0.5%	(2,228)	(2,029)

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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:

Periodo	Partes relacionadas		Terceros		Total	
	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)	US\$(000)	S/(000)
Hasta un año	122	396	12,361	40,111	12,483	40,507
Entre uno y cinco años	243	789	25,945	84,192	26,188	84,981
Más de cinco años	-	-	8,792	28,530	8,792	28,530
Total	365	1,185	47,098	152,833	47,463	154,018

- (j) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	867,812	879,645	150,612	156,591	717,200	723,054
Pagarés (b)	98,318	91,656	98,318	91,656	-	-
Arrendamiento financiero (c)	43,525	50,036	6,905	6,511	36,620	43,525
Bonos (d)	99,669	-	-	-	99,669	-
	<u>1,109,324</u>	<u>1,021,337</u>	<u>255,835</u>	<u>254,758</u>	<u>853,489</u>	<u>766,579</u>

(a) Préstamos bancarios -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El 12 de diciembre 2016 se firmó la "Adenda N°1 al Contrato de Crédito y Garantía" donde se estipulan ajustes en los covenants financieros del crédito sindicado, es importante indicar que los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que se vienen cumpliendo. Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidados, incluyendo los cambios en la mencionada adenda son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres; no deberá ser mayor que (i) 4.00 desde la fecha de firmada la adenda hasta el 31 de marzo del 2017; (ii) 4.5 desde el 1 de abril del 2017 hasta el 31 de diciembre del 2017; (iii) 4.3 desde el 1 de enero del 2018 hasta el 30 de setiembre del 2018; (iv) 4.0 desde el 1 de octubre del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2018 y (v) 3.5 después del 31 de diciembre de 2018.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido; y el patrimonio neto consolidado no debe ser mayor a 1.5 en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 en cualquier momento.
- El ratio de Cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los ingresos financieros netos para cualquier año fiscal deberá ser menor a (i) 1.00 hasta el 31 de diciembre del 2016, (ii) 1.1 hasta el 31 de diciembre del 2017 y (iii) 1.25 cada 31 de diciembre en adelante.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene 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, devengan 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 vencerán hasta marzo de 2018. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía tres pagarés con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco GNB a tasas de interés variable y fijo que vencieron entre abril y marzo de 2017.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía 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 6.1%, 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.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) patrimonio, no debe ser mayor a 1.50.

El valor presente del arrendamiento financiero es el siguiente:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Hasta 1 año	9,329	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	41,981	37,316
Más de 5 años	-	13,994
	<u>51,310</u>	<u>60,639</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(7,785)</u>	<u>(10,603)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>43,525</u>	<u>50,036</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2.
 - Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75.
- (e) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2017 S/(000)	2016 S/(000)	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Préstamos bancarios	867,812	879,645	891,922	962,814
Pagarés	98,318	91,656	98,371	91,766
Arrendamiento financiero	43,525	50,036	45,480	58,766
Bonos (d)	99,669	-	166,849	-
	<u>1,109,324</u>	<u>1,021,337</u>	<u>1,202,622</u>	<u>1,113,346</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.48% en moneda nacional y 5.18% en moneda extranjera (7.18% en moneda nacional y 3.44% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que 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 2017, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/63,741 miles (S/60,211 miles al 31 de diciembre de 2016) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 21 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/5,323 miles (S/4,888 miles al 31 de diciembre de 2016) 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 2017, la Compañía tiene aproximadamente US\$32.5 millones de líneas de crédito de corto plazo de las cuales ha utilizado aproximadamente US\$30.5 millones (US\$34 millones al 31 de diciembre de 2016).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivados de los financiamientos recibidos, ver Nota 29(b).

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/97,343 miles y (S/64,729 miles al 31 de diciembre de 2016), respectivamente y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos por S/47,759 miles (S/34,884 miles al 31 de diciembre de 2016) y obligaciones con relacionadas por S/49,584 miles y (S/29,845 miles al 31 de diciembre de 2016), 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Depósitos en garantía (a)	5,684	6,098
Intereses por pagar, Nota 12(f)	5,323	4,888
Provisión por contingencias	808	964
Ajuste de precios por venta de acciones	689	689
Anticipos de clientes (b)	458	1,022
Otras cuentas por pagar	569	-
	<u>13,531</u>	<u>13,661</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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.
- (b) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza la Compañía durante el periodo de la habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

15. Ingresos diferidos

Los ingresos diferidos provienen principalmente de la venta de macrolotes ubicados en el distrito de Carabayllo a los clientes Qatuna Mercados Lima Norte y Grupo Torvisco S.A.. Al 31 de diciembre del 2017, estos macrolotes aún no han sido transferidos a los clientes finales.

16. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuestos diferidos activos		
Recuperable después de 12 meses	1,257	1,244
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable después de 12 meses	<u>(267,610)</u>	<u>(261,165)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(266,353)</u>	<u>(259,921)</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Al 1 de enero	(259,921)	(273,199)
Cargo (abono) al estado de resultados, Nota 22(d)	(5,453)	13,502
Abono a otros resultados integrales	(909)	(224)
Otros	<u>(70)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre	<u>(266,353)</u>	<u>(259,921)</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)	Total S/(000)
Activo diferido		
Al 1 de enero de 2016	1,552	1,552
Cargos a resultados	(308)	(308)
Al 31 de diciembre de 2016	1,244	1,244
Cargos a resultados	(52)	(52)
Cargos a otros resultados Integrales	65	65
Al 31 de diciembre de 2017	1,257	1,257

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Depreciación acelerada S/(000)	Venta a plazo S/(000)	Ganancias de valor de inversiones disponibles para la venta S/(000)	Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2016	(14,365)	(53,427)	(217)	(206,811)	(274,820)
Cargos a resultados	(19,469)	(19,366)	-	52,645	13,810
Cargos a otros resultados Integrales	-	-	(224)	-	(224)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>(33,834)</u>	<u>(72,793)</u>	<u>(441)</u>	<u>(154,166)</u>	<u>(261,234)</u>
Cargos a resultados	9,187	(12,544)	-	(2,044)	(5,401)
Cargos a otros resultados integrales	-	-	(974)	-	(974)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>(24,647)</u>	<u>(85,337)</u>	<u>(1,415)</u>	<u>(156,210)</u>	<u>(267,610)</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

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

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

En el último trimestre de 2017, se emitieron 77,328,521 acciones a través de la Bolsa de valores de Lima, con un valor de colocación de S/4.00 por cada acción, lo cual originó un incremento en patrimonio 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.

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

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

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

Notas a los estados financieros 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. En Junta General de Accionistas del 1 de abril de 2016 se aprobó la transferencia a la reserva legal por S/9,545 miles de los resultados acumulados del año 2015.

(c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por la Compañía. En el 2016 se emitió una nueva ley que modifica la tasa de este impuesto a partir del año 2017 (Nota 22).

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

(d) Resultados no realizados-

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

18. Ingresos por servicios

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Ingreso por contribuciones reembolsables, Nota 5	4,840	-
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos	4,604	2,137
Recupero de provisión de cierre de obra	3,645	-
Ingreso por penalidades de contratos de oficinas	742	105
Ingresos por alquileres de antenas	146	131
Arrendamiento eventual de estacionamientos	124	142
Ingreso por alquiler de auditorio	92	87
Recupero de gastos asociados de obra	-	723
Otros ingresos diversos	457	843
	<u>14,650</u>	<u>4,168</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2017:			
Servicios prestados por terceros	78,015	2,248	80,263
Tributos	9,565	-	9,565
Depreciación, Nota 10(b)	2,683	-	2,683
Cargas de personal (b)	1,546	-	1,546
Amortización	1,282	-	1,282
Cargas diversas de gestión	821	-	821
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	26	26
	<u>93,912</u>	<u>2,274</u>	<u>96,186</u>
2016:			
Servicios prestados por terceros	75,804	810	76,614
Tributos	9,955	-	9,955
Depreciación, nota 10(b)	2,832	-	2,832
Cargas de personal (b)	1,917	-	1,917
Amortización	1,284	-	1,284
Cargas diversas de gestión	854	9	863
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar, Nota 4(d)	-	380	380
	<u>92,646</u>	<u>1,199</u>	<u>93,845</u>

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Remuneración al Directorio, Nota 7	1,400	1,750
Sueldo y salarios	-	117
Aportes sociales	-	50
Otros	146	-
	<u>1,546</u>	<u>1,917</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Asesoramiento y servicio de relacionadas	69,064	69,560
Honorarios profesionales	5,194	1,402
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	3,322	2,970
Electricidad y agua	1,248	1,110
Alquileres	655	417
Comisiones ventas y/o alquiler	253	50
Gastos notariales	170	471
Reparación y mantenimiento	138	144
Gastos de comunicación	92	202
Gastos de representación	57	53
Servicios de publicidad	3	30
Seguridad y vigilancia	-	110
Gastos de viaje y movilidad	-	80
Otros servicios brindados por terceros	67	15
	<u>80,263</u>	<u>76,614</u>

20. Otros gastos

Este rubro comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Gasto por impuesto general a las ventas (*)	21,386	-
Resoluciones de contratos de ventas de inmuebles	4,570	-
Gastos de proyectos	1,955	1,503
Ajuste por regularización de impuesto general a las ventas prorrata	816	-
Gastos por cuenta de terceros	442	351
Costo de enajenación de propiedades y equipo	92	366
Otros gastos diversos	757	336
	<u>30,018</u>	<u>2,556</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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por venta a plazo, Nota 4(a)	58,566	55,855
Ingresos por intereses de préstamos a relacionadas, Nota 7(a)	2,514	3,463
Interés por depósitos a plazo, Nota 3(d)	530	2,838
Intereses de inversiones financieras a valor razonable	-	936
Otros ingresos financieros	1,455	1,343
	<u>63,065</u>	<u>64,435</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 12(f)	63,741	60,211
Gastos financieros de derivados liquidados	2,393	4,239
Gastos financieros por préstamos de relacionadas, Nota 7(a)	2,099	1,807
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	2,578	4,695
Otros gastos financieros	1,328	438
	<u>72,139</u>	<u>71,390</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) **Modificación a la Ley del Impuesto a la Renta en Perú-**
Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2016 se realizaron modificaciones a la Ley del Impuesto a la Renta cuya aplicación rige a partir del año 2017 y en adelante. Esta modificación establece la tasa del impuesto a la renta de tercera categoría en 29.5% (tasa 28% en 2016). Asimismo, el referido decreto establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2017 en adelante. La utilidad correspondiente al año 2014 y anteriores, permanece afecta a la tasa de 4.1% y 6.8% para los años 2015 y 2016; a pesar de que su distribución se acuerde u ocurra en períodos posteriores.

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 2013 al 2017 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 (beneficio) por impuesto a las ganancias mostrado en el estado separado de resultados comprende:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(11,662)	(3,401)
Diferido, Nota 16	<u>(5,453)</u>	<u>13,502</u>
(Gasto) beneficio por impuesto a las ganancias	<u>(17,115)</u>	<u>10,101</u>

El beneficio (gasto) 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:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>127,873</u>	<u>47,054</u>
Impuestos calculado aplicando la tasa vigente	(37,723)	(13,176)
Partidas permanentes	9,482	(1,302)
Dividendos percibidos	(19,698)	(6,232)
Partidas permanentes por efecto de no deducibilidad de depreciación de edificaciones	30,824	-
Efecto del cambio de tasas, (b) y Nota 16	<u>-</u>	<u>30,811</u>
Beneficio (gasto) por impuesto a las ganancias	<u>(17,115)</u>	<u>10,101</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 los 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.

23. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos principales diferenciables organizados lo siguientes:

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

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

Notas a los estados financieros 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 S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2017					
Ingresos por venta de lotes y servicios	259,329	54,556	12,589	14,463	340,937
Costo de venta y de servicios	(163,282)	(9,603)	(9,112)	-	(181,997)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5,875)	38,188	(2,362)	-	29,951
Utilidad bruta	90,172	83,141	1,115	14,463	188,891
Gastos de venta	(1,940)	(114)	(4)	(216)	(2,274)
Gastos de administración	(73,531)	(10,125)	(6,339)	(3,917)	(93,912)
Otros ingresos y gastos	(28,382)	23	16	12	(28,331)
Utilidad (pérdida) operativa	(13,681)	72,925	(5,212)	10,342	64,374
Ingresos por dividendos	61,900	3,316	-	1,558	66,774
Ingresos y gastos financieros	32,651	(20,512)	(18,354)	(2,859)	(9,074)
Diferencia en cambio, neta	4,411	928	214	246	5,799
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	85,281	56,657	(23,352)	9,287	127,873
Activo corriente	562,404	118,315	27,301	31,156	739,176
Activo no corriente	2,026,053	426,228	98,353	112,989	2,663,623
Total activos de segmentos	2,588,457	544,543	125,654	144,145	3,402,799
Pasivo corriente	311,270	55,920	12,904	14,616	394,710
Pasivo no corriente	868,339	192,239	44,360	50,960	1,155,898
Total pasivos de segmentos	1,179,609	248,159	57,264	65,576	1,550,608

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Venta de lotes y macrolotes S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2016					
Ingresos por venta de lotes y servicios	214,700	58,882	1,942	23,116	298,640
Costo de venta y de servicios	(119,878)	(16,794)	(235)	(15,824)	(152,731)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(17,914)	(4,205)	(1,694)	(2,209)	(26,022)
Utilidad bruta	76,908	37,883	13	5,083	119,887
Gastos de venta	(975)	(217)	(5)	(2)	(1,199)
Gastos de administración	(57,391)	(15,117)	(11,220)	(8,918)	(92,646)
Otros ingresos y gastos	2,037	874	492	(1,903)	1,500
Utilidad (pérdida) operativa	20,579	23,423	(10,720)	(5,740)	27,542
Ingresos por dividendos	13,160	3,430	-	5,670	22,260
Ingresos y gastos financieros	30,750	(17,472)	(18,385)	(1,848)	(6,955)
Diferencia en cambio, neta	3,467	330	264	146	4,207
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	67,956	9,711	(28,841)	(1,772)	47,054
Activo corriente	391,051	99,288	3,274	35,377	528,990
Activo no corriente	1,706,753	468,080	15,434	166,780	2,357,047
Total activos de segmentos	2,097,804	567,368	18,708	202,157	2,886,037
Pasivo corriente	255,552	62,128	2,049	22,136	341,865
Pasivo no corriente	770,903	211,421	6,971	75,332	1,064,627
Total pasivos de segmentos	1,026,455	273,549	9,020	97,468	1,406,492

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 2017 y de 2016:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Utilidad neta	<u>110,758</u>	<u>57,155</u>
Promedio ponderado de acción común en circulación	<u>495,998</u>	<u>495,998</u>
Utilidad básica y diluida por acción (en soles)	<u>0.22</u>	<u>0.12</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

(a) Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por la Compañía en el 2017 -
La Compañía ha considerado por primera vez en la preparación de los estados financieros separados del año 2017 las siguientes modificaciones a las NIIF:

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

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

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".

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.5 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes 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 Activos financieros -

25.6.1 Clasificación -

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

(a) Préstamos y cuentas por cobrar -

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

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

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

(c) Inversiones mantenidas al vencimiento -

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como inversiones mantenidas a vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas son

Notas a los estados financieros separados (continuación)

reconocidas en el estado separado de resultados integrales cuando se dispone de la inversión o cuando ésta ha perdido valor, así como mediante su amortización.

25.6.2 Reconocimiento y medición -

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

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

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

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

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

25.6.3 Instrumentos financieros derivados-

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al inicio de una relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se cubre y cómo la Compañía evaluará la eficacia de la cobertura ante los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura al compensar los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o las variaciones de los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.

La Compañía espera que las coberturas serán altamente eficaces en lograr compensar los cambios en el valor razonable o las variaciones en los flujos de efectivo. La Compañía evalúa permanentemente las coberturas para determinar que realmente éstas hayan sido altamente eficaces a lo largo de los períodos para los cuales fueron designadas.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.7 Deterioro de activos financieros -

(a) Activos financieros contabilizados al costo amortizado -

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

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

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

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

(b) Activos financieros disponibles para la venta -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

25.8 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.

25.9 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 estimación para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

25.10 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 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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 propiedad y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

25.11 Propiedades y equipos -

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

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultados en el período en el que se incurren. Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

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

La depreciación de los mobiliarios y equipos se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

25.12 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.

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 2017 y de 2016, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, Ver Nota 10.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 ocurren 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.

25.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

25.15 Otros pasivos financieros -

Corresponde a los préstamos que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.16 Costos de financiamiento -

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

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

25.17 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que 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.

25.18 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado 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.

25.19 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar.

25.20 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 integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

25.21 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros 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.

25.22 Capital emitido -

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

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

25.23 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(a) Venta de lotes -

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

(b) Rescisión de contratos de venta de lotes -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres 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 valor de venta que es similar a su valor razonable.

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) Intereses -
Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
 - (e) Dividendos recibidos -
Los dividendos recibidos de sus inversiones se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos" recibidos por inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos del estado separado de resultados.
 - (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.
- 25.24 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,
- 25.25 Eventos posteriores -
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 Utilidad por acción -
La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el periodo. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades, o transacciones similares, constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, y el cálculo de la utilidad por acción base y diluidos se ajustan retroactivamente.
- 25.27 Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas que aún no son efectivas a la fecha de los estados financieros separados -
La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2017:
- NIIF 9, Instrumentos financieros
En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y a todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, pero es permitida su aplicación anticipada. Se requiere la aplicación retroactiva de sus conceptos, sin embargo, no es obligatorio reestructurar la información comparativa.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(a) Clasificación y medición de activos financieros -

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

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

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

(b) Contabilidad de cobertura -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Deterioro

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- Bienes o servicios que se ofrezcan de forma conjunta a los clientes pero que individualmente sean distintos, se deben reconocer por separado. Asimismo, cualquier descuento sobre el precio total del contrato debe, generalmente, ser asignado a cada uno de los elementos separados.
- El valor de los ingresos podría disminuir como resultado de incorporar elementos variables (descuentos, rebajas por volumen, devoluciones, penalidades, entre otros) o por pagos efectuados a clientes en los que, en esencia, la entidad no reciba un bien o servicio distinto. De forma inversa, el valor de los ingresos podría aumentar si existe algún elemento variable en la contraprestación (por ejemplo, incentivos, honorarios por buen desempeño, honorarios de éxito, entre otros), en cuyo caso la nueva norma requiere que se reconozcan montos mínimos siempre que no exista riesgo significativo de que éstos se reviertan en el futuro.
- El momento en el que los ingresos se deben reconocer podría variar, ciertas transacciones cuyos ingresos se reconocían al final del contrato deberán ser reconocidos a lo largo del plazo contractual, o viceversa.
- Se incluyen nuevas reglas específicas para ciertas transacciones específicas, tales como, el tratamiento contable de licencias, de garantías, de pagos por adelantado no reembolsables y de transacciones bajo el esquema de consignación.
- Se incluyen mayores requerimientos de información a ser revelada.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- NIIF 16, Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos": Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones abordan una inconsistencia entre la NIIF 10 y la NIC 28 en la venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Una ganancia o pérdida total se reconoce cuando una transacción involucra un negocio. Sin embargo, la ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que no constituyen un negocio se reconoce solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la asociada o negocio conjunto. En diciembre de 2015 el IASB decidió posponer de manera indefinida la aplicación efectiva de dichas modificaciones.

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

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

- Interpretación de la CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas".
La interpretación aclara que al determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte del mismo), relacionado con la baja de un activo a pasivo no monetario relacionado con una contraprestación anticipada, la fecha de la transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo o pasivo no monetario resultante de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o cobro por adelantado, la entidad debe determinar una fecha de transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

- NIC 40 Propiedades de inversión - Modificaciones a la NIC 40

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

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

La Compañía considera que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros separados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26. Administración de riesgos financieros

La administración de riesgos financieros es llevada a cabo por la Gerencia Financiera de la Compañía bajo políticas aprobadas por la Gerencia. La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de precio, el riesgo de tasas de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros, y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

26.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades 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 -

(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 2017 y 2016, 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.

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

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos a plazo al vencimiento	96,452	49,437
Cuentas por cobrar comerciales	11,524	12,970
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	71	34
Otras cuentas por cobrar	15	44
	<u>108,062</u>	<u>62,485</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2017 US\$(000)	2016 US\$(000)
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(221,362)	(195,731)
Cuentas por pagar comerciales	(637)	(1,520)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(8,015)	(7,352)
Otras cuentas por pagar	<u>(2,238)</u>	<u>(1,951)</u>
	<u>(232,252)</u>	<u>(206,554)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(124,190)</u>	<u>(144,069)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2017, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.238 por US\$1 para la compra y S/3.245 por US\$1 para la venta (S/3.352 por US\$1 para la compra y S/3.360 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2016). Asimismo, durante el año 2017 y 2016 la Compañía ha registrado una ganancia y pérdida por diferencia en cambio por S/5,799 miles y S/4,207 miles, respectivamente.

Si al 31 de diciembre de 2017, el sol se hubiera revaluado/devaluado en 5% en relación con el dólar estadounidense, con todas las otras variables mantenidas constantes, la utilidad antes de impuestos del año se habría incrementado/disminuido en S/20,188 miles (S/24,229 miles en 2016).

- (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 2017, la Compañía mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2016, además del préstamo sindicado, la Compañía mantenía una obligación financiera a tasa variable.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017 y 2016 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.

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

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

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

(i) Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros separados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

- (ii) Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -
El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (108 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.
- (iii) Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -
El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería 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 y 2016 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 y de 2016 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

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)
Al 31 de diciembre de 2017				
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 (**)	13,072	-	-	13,072
	<u>424,487</u>	<u>1,015,979</u>	<u>122,420</u>	<u>1,562,886</u>
Al 31 de diciembre de 2016				
Otros pasivos financieros (*)	255,887	838,966	103,179	1,198,032
Cuentas por pagar				
comerciales	64,729	-	-	64,729
Cuentas por pagar a				
relacionadas	-	30,084	-	30,084
Otras cuentas por pagar (**)	12,639	-	-	12,639
	<u>333,255</u>	<u>869,050</u>	<u>103,179</u>	<u>1,305,484</u>

* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2017 S/307,091 miles (S/176,695 miles al 31 de diciembre 2016).

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el 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 2017 y 2016.

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) 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, fueron como sigue:

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Total pasivos financieros	1,256,254	1,129,811
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	(328,191)	(42,937)
Deuda neta (A)	<u>982,063</u>	<u>1,086,874</u>
Total patrimonio (B)	<u>1,852,191</u>	<u>1,479,545</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.50</u>	<u>0.73</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 2017 y 2016:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2017				
Inversiones financieras disponibles				
para la venta	8,447	-	-	8,447
Propiedades de inversión	-	-	1,186,566	1,186,566
Al 31 de diciembre de 2016				
Inversiones financieras disponibles				
para la venta	5,145	-	-	5,145
Propiedades de inversión	-	-	1,301,913	1,301,913

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 -

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

	Nota	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados integrales S/(000)	Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados S/(000)	Activos financieros al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros					
Al 31 de diciembre de 2017					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	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
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	8,447	-	-	8,447
		<u>8,447</u>	<u>-</u>	<u>860,625</u>	<u>869,072</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-	42,937	42,937
Depósitos a plazo al vencimiento	3	-	-	134,400	134,400
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	-	399,722	399,722
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	-	7,605	7,605
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7	-	-	11,830	11,830
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	5,145	-	-	5,145
		<u>5,145</u>	<u>-</u>	<u>596,494</u>	<u>601,639</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Nota	Pasivos financieros al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Pasivos financieros			
Al 31 de diciembre de 2017			
Otros pasivos financieros	12	1,109,324	1,109,324
Cuentas por pagar comerciales	13	97,343	97,343
Otras cuentas por pagar (*)	14	13,072	13,072
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	36,056	36,056
		<u>1,255,795</u>	<u>1,255,795</u>
Al 31 de diciembre de 2016			
Otros pasivos financieros	12	1,021,337	1,021,337
Cuentas por pagar comerciales	13	64,729	64,729
Otras cuentas por pagar (*)	14	12,639	12,639
Otras cuentas por pagar a relacionadas	7	30,084	30,084
		<u>1,128,789</u>	<u>1,128,789</u>

(*) No incluye anticipos y créditos fiscales.

27.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	325,982	40,381
A	1,914	2,083
A-	-	353
Otros menores sin clasificación de riesgo	-	52
	<u>327,896</u>	<u>42,869</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2017 S/(000)	2016 S/(000)
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	2,517	2,517
BBB	5,930	2,628
	<u>8,447</u>	<u>5,145</u>

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

28. Estimados y criterios contables críticos

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

28.1 Estimados y criterios contables críticos -

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 2017 y 2016, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los supuestos que aplica la Compañía para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia, 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

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 2017 y el valor de mercado por cada metro cuadrado:

	Área arrendable	Valor por metro cuadrado	
		S/	US\$
Torre Real 1	6,973 m ²	6,707	1,996
Torre Real 3	7,987 m ²	6,451	1,920
Torre 5	5,686 m ²	6,050	1,800
Torre Real 6	6,655 m ²	6,415	1,909
Torre Real 7	1,475 m ²	5,087	1,514
Torre Real 8	14,154 m ²	7,216	2,148
Torre Real 10	7,017 m ²	6,381	1,899
Torre Real 12	6,658 m ²	5,837	1,737
Torre Real	5,205 m ²	5,098	1,517
Torre El Pilar	2,391 m ²	5,373	1,599
Torre Central	8,471 m ²	6,153	1,831

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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.

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 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 la renta diferido activo.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

29. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- Demanda de Roma Recursos Empresarial S.A.C. del 7 de julio de 2016, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Trujillo por US\$4,265 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia y fallo que fue revocado en segunda instancia. El demandante interpuso un recurso de casación, este expediente se encuentra en la Sala Civil de la Corte Suprema. La Compañía ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- 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 y ofrecimientos de pago y consignación. La Compañía ha encargado esta demanda a sus asesores legales tanto internos como externos.

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

(b) Compromisos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

30. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2017, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

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

Existe una operación Swap de tasa de interés negociada entre la Compañía y una entidad financiera local de primer orden en el país. La operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 4% relacionado al préstamo sindicado suscrito con diversas entidades financieras locales y del exterior, ver Nota 12(a). Al 31 de diciembre del 2017, los intereses devengados y cancelados por dicho instrumento financiero derivado ascendieron aproximadamente a S/154 miles, que se registró como pérdida no realizada en el estado separado de cambios en el patrimonio neto.

31. Otros asuntos

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

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

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

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

Acerca de EY

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

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.

PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

entre

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

(como transferente)

y

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.

(antes Centenario Retail S.A.C.)

(como receptora)

Lima, 02 de marzo de 2018

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. - antes Centenario Retail S.A.C.- ("Renta Inmobiliaria", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de reorganización simple (el "Proyecto") ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de Renta Inmobiliaria, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de Renta Inmobiliaria, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

Se deja establecido que el presente Proyecto y la reorganización simple a la cual se refiere (la "Reorganización Simple") se aprueban e implementan en conjunto con otras reorganizaciones societarias que involucran a otras empresas del Grupo Centenario (conformado por ICSAA y subsidiarias), pero tiene por objeto específico reordenar los negocios del Grupo Centenario relacionados con el negocio de rentas inmobiliarias.

Al completarse la Reorganización Simple, Renta Inmobiliaria será la titular directa de la participación del Grupo Centenario en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

2.1. ICSAA

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente N° 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Victor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 495 997 894.00, representado por 495 997 894 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

Se deja constancia de que se encuentra pendiente de inscripción un aumento de capital de ICSAA por la suma de S/ 81 247 420.00, aprobado en sesión de Directorio del 13 de noviembre de 2017 conforme a la delegación acordada en sesión de Junta General de Accionistas del 27 de octubre de 2017. Una vez inscrito dicho aumento de capital en los Registros Públicos, el capital social inscrito de ICSAA ascenderá a la suma de S/ 577 245 314.00.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Credicorp Ltd.	90 574 003	15.690730%
Inversiones Piuranas S.A.	45 560 965	7.892825%
Inversiones Breca S.A.	43 690 902	7.568862%
Atlantic Security Bank	42 735 534	7.403357%
Rímac Internacional Cía. de Seguros	36 146 484	6.261893%
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35 140 532	6.087625%

Mount Schiehallion Overseas Limited	27 218 985	4.715324%
Good Rate Corporation	25 603 985	4.435547%
Verme Giannoni, Juan Carlos	25 194 669	4.364638%
HelgueroRomero, Rosalina María	23 198 494	4.018828%
Otros 2285 accionistas	182 180 761	31.560371%
Total	577 245 314	100.00%

ICSAA es la sociedad matriz del Grupo Centenario 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).

2.2 Renta Inmobiliaria

Renta Inmobiliaria es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente N° 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica N° 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

A la fecha de este Proyecto se encuentra pendiente de inscripción el cambio de denominación de Renta Inmobiliaria, el cual se realizó mediante una modificación parcial de estatuto que consta en escritura pública otorgada con fecha 15 de febrero del 2018 ante el Notario Público de Lima Eduardo Atilio Laos de Lma. La denominación anterior de Renta Inmobiliaria era Centenario Retail S.A.C.

Las oficinas principales de Renta Inmobiliaria se encuentran en Av. Victor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

Renta Inmobiliaria cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 1 000 000.00, representado por 1 000 000 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

Se deja constancia de que se encuentra pendiente de inscripción en los Registros Públicos un aumento del capital de Renta Inmobiliaria derivado de otra reorganización simple en la que participó esta sociedad como receptora, e ICSAA como transferente, según consta en escritura pública otorgada con fecha 20 de diciembre de 2017 ante el Notario Público de Lima Eduardo Laos de Lama. Una vez inscrito dicho aumento de capital en los Registros Públicos, el capital social inscrito de Renta Inmobiliaria ascenderá a la suma de S/ 585 062 410.00.

La composición accionaria de Renta Inmobiliaria a la fecha del Proyecto es la siguiente:

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	585 062 409	99.9999%
Eduardo Carlos Castro-Mendivil Braschi	1	0.0001%
Total	585 062 410	100.00%

Renta Inmobiliaria es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

III. 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 la Sección IV del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de Renta Inmobiliaria a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en la Sección V del presente Proyecto.

Por su parte, Renta Inmobiliaria absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en la sección V 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 rentas inmobiliarias.

Cabe mencionar que, además de en la Reorganización Simple, ICSAA participará en otra reorganización simple (la "Reorganización de Inmuebles") mediante la cual aportará un bloque patrimonial a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A., compuesto por un conjunto de inmuebles de propiedad de ICSAA.

Considerando lo anterior, la Reorganización Simple deberá surtir efectos luego de la Reorganización de Inmuebles, de forma tal que las nuevas acciones que Inmobiliaria San Silvestre S.A. emita a favor de ICSAA, en el marco de la Reorganización de Inmuebles, queden incluidas en el Bloque Patrimonial.

3.3. Aspectos Tributarios

Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios: desde un punto de vista tributario, 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 la Sección VI 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, por lo que los bienes transferidos a Renta Inmobiliaria 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.

Impuesto General a las Ventas: la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo.

IV. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial estará compuesto por el íntegro de las acciones emitidas por Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A., que son de propiedad de ICSAA. A la fecha de este Proyecto integran el Bloque Patrimonial las acciones de las empresas mencionadas conforme al cuadro que se incluye más adelante, pero queda establecido que, en cualquier caso, a la fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple integrarán el Bloque Patrimonial todas las acciones emitidas por estas sociedades que sean de propiedad de ICSAA.

El valor de las acciones que actualmente mantiene ICSAA en las indicadas sociedades (las "Acciones") para efectos de la Reorganización Simple asciende a S/ 128 678 496.94, y ha sido determinado en base a su valor contable en libros de ICSAA, conforme al siguiente detalle:

Sociedad emisora de las acciones	Número de acciones que integran el Bloque Patrimonial	Participación que representan en la sociedad emisora	Valor en Libros
Inversiones Real Once S.A.	3 927 215	28.57%	S/ 4 825 191.00 (al 31 de diciembre de 2017)
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	11 975 842	100.00%	S/ 39 106 032.33 (al 31 de enero de 2018)
Centenario Hoteles S.A.	20 117 960	100.00%	S/ 20 117 999.67 (al 31 de diciembre de 2017)
Administradora Camino Real S.A.C.	5 182 160	100.00%	S/ 6 443 117.00 (al 31 de enero de 2018)

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3 416 298	4.2%	S/ 6 892 514.18 (al 31 de diciembre de 2017)
Interamerica de Comercio S.A.	27 800 314	99.99%	S/ 51 293 642.76 (al 31 de diciembre de 2017)
			S/ 128 678 496.94

No obstante, se deja expresa constancia de que conforman también el Bloque Patrimonial las 94 234 476 acciones (o las que resulten de una eventual variación en el valor del bloque patrimonial) a ser emitidas por Inmobiliaria San Silvestre S.A. a favor ICSAA como consecuencia de la Reorganización de Inmuebles (las "Nuevas Acciones"). Estas Nuevas Acciones serán suscritas por ICSAA a su valor nominal de S/ 1.00 cada una, por lo que el valor en libros del íntegro de las acciones de Inmobiliaria San Silvestre S.A. que ICSAA transferirá a Renta Inmobiliaria en virtud a la Reorganización Simple (106 210 318 acciones) ascenderá a S/ 133 340 508.33.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor total del Bloque Patrimonial para efectos de la Reorganización Simple, conformado por las Acciones y las Nuevas Acciones, asciende a la suma total de S/ 222 912 972.94.

Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de las acciones que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de la Sección 5.2.

El Directorio de ICSAA quedará facultado para identificar las acciones definitivas que conformarán el Bloque Patrimonial.

V. EFECTOS 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 Renta Inmobiliaria, recibiendo a cambio de ese aporte 222 912 972 acciones comunes emitidas por Renta Inmobiliaria, 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 ciertos activos (las acciones que conforman el Bloque Patrimonial) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor Renta Inmobiliaria), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a Renta Inmobiliaria

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria aumentará su capital social por el valor del Bloque Patrimonial (valor en libros de los activos que lo conforman), es decir -considerando el valor del Bloque Patrimonial tomado en cuenta en este Proyecto- en la suma de S/ S/ 222 912 972.00, pasando de la suma de S/ 585 062 410.00 a la nueva suma de S/ 807 975 382.00. El excedente de S/ 0.94 sería destinado a la cuenta de prima de capital. Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de las acciones que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de esta Sección.

En tal sentido, y sin perjuicio de eventuales variaciones en el valor del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria deberá emitir 222 912 972 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que quedarán suscritas por ICSAA en contraprestación por el aporte del Bloque Patrimonial.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, Renta Inmobiliaria 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 Reorganización Simple deberán reconocerse los derechos de los demás accionistas de Renta Inmobiliaria para suscribir preferentemente acciones, y si no se ejercieran estos, luego de surtir efectos la Reorganización Simple el capital de Renta Inmobiliaria quedará distribuido de la siguiente manera:

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	807 975 381	>99.9999%
Eduardo Carlos Castro-Mendivil Braschi	1	<0.0001%
Total	807 975 382	100%

Renta Inmobiliaria no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

En caso a la fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple el valor en libros de los activos que conforman el Bloque Patrimonial hubiese variado respecto de aquel valor considerado en este Proyecto, los Directorios de ICSAA y de Renta Inmobiliaria estarán autorizados para acordar que el aumento del capital social de Renta Inmobiliaria se realice por una cifra diferente a la antes indicada, así como para (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial por parte de Renta Inmobiliaria le genere a esta una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso. Para estos efectos la aprobación de este Proyecto por parte de la Junta General de Accionistas de Renta Inmobiliaria será considerada un acuerdo de delegación de facultades a favor del Directorio de Renta Inmobiliaria para que este pueda aprobar las modificaciones correspondientes al capital social y la modificación del estatuto de esta sociedad en lo relativo al capital social.

VI. 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.

En caso la escritura pública correspondiente a la Reorganización Simple se otorgara en simultáneo con la escritura pública correspondiente a la Reorganización de Inmuebles, se entenderá que esta última surtirá efectos primero e inmediatamente después los surtirá la Reorganización Simple.

VII. 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.

VIII. 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 Renta Inmobiliaria.



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.
Pedro José Sevilla Almeida
Gerente General

PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

entre

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

(como transferente)

y

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.

(antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.)

(como receptora)

Lima, 02 de marzo de 2018

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. - antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.- (“Desarrollo Urbano”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de Desarrollo Urbano, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de Desarrollo Urbano, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

Se deja establecido que el presente Proyecto y la reorganización simple a la cual se refiere (la “Reorganización Simple”) se aprueban e implementan en conjunto con otras reorganizaciones societarias que involucran a otras empresas del Grupo Centenario (conformado por ICSAA y subsidiarias), pero tiene por objeto específico reordenar los negocios del Grupo Centenario relacionados con el negocio de desarrollo urbano.

Al completarse la Reorganización Simple, Desarrollo Urbano será la titular directa de la participación del Grupo Centenario en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y en Paz Centenario S.A.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

2.1. ICSAA

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente N° 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Victor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 495 997 894.00, representado por 495 997 894 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

Se deja constancia de que se encuentra pendiente de inscripción en los Registros Públicos un aumento del capital de ICSAA por la suma de S/ 81 247 420.00, aprobado en sesión de Directorio del 13 de noviembre de 2017 conforme a la delegación acordada en sesión de Junta General de Accionistas del 27 de octubre de 2017. Una vez inscrito dicho aumento de capital en los Registros Públicos, el capital social inscrito de ICSAA ascenderá a la suma de S/ 577 245 314.00.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Credicorp Ltd.	90 574 003	15.690730%
Inversiones Piuranas S.A.	45 560 965	7.892825%
Inversiones Breca S.A.	43 690 902	7.568862%
Atlantic Security Bank	42 735 534	7.403357%
Rímac Internacional Cía. de Seguros	36 146 484	6.261893%
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35 140 532	6.087625%
Mount Schiehallion Overseas Limited	27 218 985	4.715324%

Good Rate Corporation	25 603 985	4.435547%
Verme Giannoni, Juan Carlos	25 194 669	4.364638%
HelgueroRomero, Rosalina María	23 198 494	4.018828%
Otros 2285 accionistas	182 180 761	31.560371%
Total	577 245 314	100.00%

ICSAA es la sociedad matriz del Grupo Centenario 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).

2.2 Desarrollo Urbano

Desarrollo Urbano es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente N° 20600058119 e inscrita en la Partida Electrónica N° 13360303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

A la fecha de este Proyecto se encuentra pendiente de inscripción el cambio de denominación de Desarrollo Urbano, el cual se realizó mediante una modificación parcial de estatuto que consta en escritura pública otorgada con fecha 13 de febrero del 2018 ante el Notario Público de Lima, Eduardo Atilio Laos de Lama. La denominación anterior de Desarrollo Urbano era Centenario Urbanizaciones S.A.C.

Las oficinas principales de Desarrollo Urbano se encuentran en Av. Victor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

Desarrollo Urbano cuenta con un capital social ascendente a la suma de S/ 22 730 955.00, representado por 22 730 955 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	22 730 954	99.9%
Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi	1	0.1%
Total	22 730 955	100%

Desarrollo Urbano es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

III. 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 la Sección IV del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de Desarrollo Urbano a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en la Sección V del presente Proyecto.

Por su parte, Desarrollo Urbano absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en la sección V 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 al desarrollo urbano.

3.3. Aspectos Tributarios

Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios: desde un punto de vista tributario, 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 la Sección VI 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, por lo que los bienes transferidos a Desarrollo Urbano 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.

Impuesto General a las Ventas: la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo.

IV. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial estará compuesto por el íntegro de las acciones emitidas por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y por Paz Centenario S.A., que son de propiedad de ICSAA. A la fecha de este Proyecto integran el Bloque Patrimonial 16 834 162 acciones representativas del 99.98% del capital social de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y 174 018 855 acciones representativas del 50% del capital social de Paz Centenario S.A., pero queda establecido que, en cualquier caso, a la fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple integrarán el Bloque Patrimonial todas las acciones emitidas por estas sociedades que sean de propiedad de ICSAA.

El valor del Bloque Patrimonial para efectos de la Reorganización Simple ha sido determinado en base a su valor contable en libros de ICSAA al 31 de diciembre de 2017, y asciende a la suma de S/ 272 101 528.56, del cual S/ 98 085 486.00 corresponde a las acciones emitidas por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y S/ 174 016 042.56 corresponde a las acciones emitidas por Paz Centenario S.A.

Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de las acciones que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de la Sección 5.2.

El Directorio de ICSAA quedará facultado para identificar las acciones definitivas que conformarán el Bloque Patrimonial.

V. EFECTOS 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 Desarrollo Urbano, recibiendo a cambio de ese aporte 272 101 528 acciones comunes emitidas por Desarrollo Urbano, 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 ciertos activos (las acciones que conforman el Bloque Patrimonial) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor Desarrollo Urbano), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a Desarrollo Urbano

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, Desarrollo Urbano aumentará su capital social por el valor del Bloque Patrimonial (valor en libros de las acciones que lo conforman), es decir -considerando el valor del Bloque Patrimonial tomado en cuenta en este Proyecto- en la suma de S/ 272 101 528.00, pasando de la suma de S/ 22 730 955.00 a la nueva suma de S/ 294 832 483.00. El excedente de S/ 0.56 sería destinado a la cuenta de prima de capital. Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de las acciones que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de esta Sección.

En tal sentido, y sin perjuicio de eventuales variaciones en el valor del Bloque Patrimonial, Desarrollo Urbano deberá emitir 272 101 528 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que quedarán suscritas por ICSAA en contraprestación por el aporte del Bloque Patrimonial.

Al surtir efectos la Reorganización Simple Desarrollo Urbano 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 Reorganización Simple deberán reconocerse los derechos de los demás accionistas de Desarrollo Urbano para suscribir preferentemente acciones, y si no se ejercieran estos luego de surtir efectos la Reorganización Simple el capital de Desarrollo Urbano quedará distribuido de la siguiente manera:

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	294 832 482	>99.9%
Eduardo Carlos Castro Mendivil Braschi	1	<0.1%
Total	294 832 483	100%

Desarrollo Urbano no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

En caso a la fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple el valor en libros de las acciones que conforman el Bloque Patrimonial hubiese variado respecto de aquel valor considerado en este Proyecto, los Directorios de ICSAA y de Desarrollo Urbano estarán autorizados para acordar que el aumento del capital social de Desarrollo Urbano se realice por una cifra diferente a la antes indicada, así como para (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial por parte de Desarrollo Urbano le genere a esta una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso. Para estos efectos la aprobación de este Proyecto por parte de la Junta General de Accionistas de Desarrollo Urbano será considerada un acuerdo de delegación de facultades a favor del Directorio de Desarrollo Urbano para que este pueda aprobar las modificaciones correspondientes al capital social y la modificación del estatuto de esta sociedad en lo relativo al capital social.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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 Desarrollo Urbano.

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

entre

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

(como transferente)

e

INMOBILIARIA SAN SILVESTRE S.A.

(como receptora)

Lima, 02 de marzo de 2018

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 Inmobiliaria San Silvestre S.A. ("San Silvestre", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

I. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de reorganización simple (el "Proyecto") ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de San Silvestre, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de San Silvestre, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

Se deja establecido que el presente Proyecto y la reorganización simple a la cual se refiere (la "Reorganización Simple") se aprueban e implementan en conjunto con otras reorganizaciones societarias que involucran a otras empresas del Grupo Centenario (conformado por ICSAA y subsidiarias), pero tiene por objeto específico reordenar los negocios del Grupo Centenario relacionados con proyectos inmobiliarios.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

2.1. ICSAA

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente N° 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica N° 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 495 997 894.00, representado por 495 997 894 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

Se deja constancia de que se encuentra pendiente de inscripción un aumento de capital de ICSAA por la suma de S/ 81 247 420.00, aprobado en sesión de Directorio del 13 de noviembre de 2017 conforme a la delegación acordada en sesión de Junta General de Accionistas del 27 de octubre de 2017. Una vez inscrito dicho aumento de capital en los Registros Públicos, el capital social inscrito de ICSAA ascenderá a la suma de S/ 577 245 314.00.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Credicorp Ltd.	90 574 003	15.690730%
Inversiones Piuranas S.A.	45 560 965	7.892825%
Inversiones Breca S.A.	43 690 902	7.568862%
Atlantic Security Bank	42 735 534	7.403357%
Rímac Internacional Cía. de Seguros	36 146 484	6.261893%
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35 140 532	6.087625%
Mount Schiehallion Overseas Limited	27 218 985	4.715324%
Good Rate Corporation	25 603 985	4.435547%
Verme Giannoni, Juan Carlos	25 194 669	4.364638%
HelgueroRomero, Rosalina María	23 198 494	4.018828%
Otros 2285 accionistas	182 180 761	31.560371%

Total	577 245 314	100.00%
--------------	--------------------	----------------

ICSAA es la sociedad matriz del Grupo Centenario 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).

2.2 San Silvestre

San Silvestre es una sociedad anónima con Registro Único de Contribuyente N° 20381471374 e inscrita en la Partida Electrónica N° 11006944 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Las oficinas principales de San Silvestre se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

San Silvestre cuenta con un capital social ascendente a la suma de S/ 11 975 842.00, representado por 11 975 842 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

INMOBILIARIA SAN SILVESTRE S.A.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	11 975 842	100%
Total	11 975 842	100.00%

San Silvestre es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA. Asimismo, se deja constancia de que San Silvestre se encuentra dentro del plazo legal para recobrar la pluralidad de accionistas.

III. 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 la Sección IV del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de San Silvestre a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en la Sección V del presente Proyecto.

Por su parte, San Silvestre absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en la sección V 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.

3.3. Aspectos Tributarios

Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios: desde un punto de vista tributario, 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 la Sección VI 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, por lo que los bienes transferidos a San Silvestre 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.

Impuesto General a las Ventas: la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo.

IV. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por un conjunto de inmuebles de propiedad de ICSAA y por las cuotas ideales (18.645%) de titularidad de ICSAA en relación a un inmueble del cual es copropietario.

A continuación se identifican los activos que conforman el Bloque Patrimonial y su valor en libros de ICSAA al 27 de febrero de 2018:

Tipo de activo	Partida electrónica del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima	Valor en libros
Inmueble	07025808	S/ 10 735 450.00
Inmueble	07025809	S/ 11 484 033.00
Inmueble	07025948	S/ 17 981 311.00
Inmueble	47127661	S/ 18 819 724.00
Cuotas ideales de inmueble (18.645%)	11101473	S/ 35 213 958.15
		S/ 94 234 476.15

Por lo tanto, el valor en libros del Bloque Patrimonial, al 27 de febrero de 2018, asciende a S/ 94 234 476.15.

Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de los inmuebles y cuotas ideales que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de la Sección 5.2.

El Directorio de ICSAA quedará facultado para identificar los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial.

V. EFECTOS 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 San Silvestre, recibiendo a cambio de ese aporte 94 234 476 acciones comunes emitidas por San Silvestre, 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 ciertos activos (inmuebles y cuotas ideales) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor San Silvestre), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a San Silvestre

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, San Silvestre aumentará su capital social por el valor del Bloque Patrimonial (valor en libros de los inmuebles y cuotas ideales que lo conforman), es decir -considerando el valor del Bloque Patrimonial tomado en cuenta en este Proyecto- en la suma de S/ 94 234 476.00, pasando de la suma de S/ 11 975 842.00 a la nueva suma de S/ 106 210 318.00. El excedente de S/ 0.15 quedaría registrado como prima de capital. Si ocurriese una variación en el valor del Bloque Patrimonial (es decir en el valor en libros de las acciones que lo integran) se procederá conforme a lo indicado en el último párrafo de esta Sección.

En tal sentido, y sin perjuicio de eventuales variaciones en el valor del Bloque Patrimonial, San Silvestre deberá emitir 94 234 476 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que quedarán suscritas por ICSAA en contraprestación por el aporte del Bloque Patrimonial.

Al surtir efectos la Reorganización Simple San Silvestre 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 Reorganización Simple el capital de San Silvestre quedará distribuido de la siguiente manera:

INMOBILIARIA SAN SILVESTRE S.A.		
Accionista	N° de acciones	Porcentaje (%)
Inversiones Centenario S.A.A.	106 210 318	100.00%
Total	106 210 318	100.00%

San Silvestre no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

En caso a la fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple el valor en libros de los inmuebles y cuotas ideales que conforman el Bloque Patrimonial hubiese variado respecto de aquel valor considerado en este Proyecto, los Directorios de ICSAA y de San Silvestre estarán autorizados para acordar que el aumento del capital social de San Silvestre se realice por una cifra diferente a la antes indicada, así como para (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial por parte de San Silvestre le genere a esta una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso. Para estos efectos la aprobación de este Proyecto por parte de la Junta General de Accionistas de San Silvestre será considerada un acuerdo de delegación de facultades a favor del Directorio de San Silvestre para que este pueda aprobar las modificaciones correspondientes al capital social y la modificación del estatuto de esta sociedad en lo relativo al capital social.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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 San Silvestre.



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



INMOBILIARIA SAN SILVESTRE S.A.
Pedro José Sevilla Almeida
Gerente General

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2018
DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

06/04/2018 - PRIMERA CONVOCATORIA
13/04/2018 - SEGUNDA CONVOCATORIA
20/04/2018 - TERCERA CONVOCATORIA

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

INTRODUCCIÓN

En sesión del 27 de octubre de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la participación de ICSAA en tres reorganizaciones simples que permitieron iniciar el reordenamiento de las diferentes líneas de negocio del Grupo Centenario.

Al implementarse tales reorganizaciones simples la Sociedad transfirió los siguientes bloques patrimoniales, recibiendo a cambio acciones en sus subsidiarias receptoras de los mismos:

- (i) Transferencia a favor de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. de un conjunto de inmuebles que forman parte del proyecto de remodelación del Centro Comercial Camino Real.
- (ii) Transferencia a favor de Centenario Retail S.A.C. (hoy Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.) de acciones representativas del capital social de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A. y Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.
- (iii) Transferencia a favor de Centenario Oficinas S.A.C. de acciones representativas del capital social de Centro Empresarial El Derby S.A. y de Inversiones Nueva Metrópoli S.A.

Habiendo ya entrado en vigencia ese primer grupo de reorganizaciones, en diciembre de 2017, el 2 de marzo de 2018 el Gerente General de la Sociedad suscribió sendos Proyectos de Reorganización Simple para la eventual participación de ICSAA en tres nuevas reorganizaciones simples con otras sociedades del Grupo. Esos Proyectos de Reorganización Simple fueron aprobados sin modificaciones por el Directorio de la Sociedad en su sesión del 2 de marzo de 2018, y serán puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas.

En la misma sesión del 27 de octubre de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó un aumento del capital de la Sociedad por nuevos aportes dinerarios hasta por el monto en Soles equivalente a US\$ 37'500,000.00, considerando un tipo de cambio de S/ 3.25 por cada US\$ 1.00, y en dicha sesión también se acordó delegar al Directorio de la Sociedad facultades suficientes para que, en un plazo determinado, acuerde la implementación del aumento de capital mencionado y establezca los términos y condiciones aplicables a dicho aumento de capital.

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 2017

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la Memoria Anual 2017 formulada por el Directorio.
2. Aprobar los Estados Financieros 2017 de la Sociedad, individuales y consolidados, tal como estos han sido auditados por 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 Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros individuales 2017 de la Sociedad.

2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros consolidados 2017 de la Sociedad.

MOCIÓN No. 3

Punto de Agenda:

Aplicación de utilidades del ejercicio 2017 y distribución de dividendo en efectivo sobre resultados acumulados

CONSIDERACIONES:

- Según los estados financieros separados y auditados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2017 asciende a S/ 110 757 662.00, y el saldo luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal asciende a S/ 99 681 896.00.
- En consideración 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 resultados acumulados de la Sociedad obtenidos hasta el 31 de diciembre del 2014.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Aprobar el pago de dividendos en efectivo por S/ 25 976 039.00, con cargo a resultados acumulados de la Sociedad obtenidos hasta el 31 de diciembre del 2014.

MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Designación de los auditores externos para el ejercicio 2018 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 2018.
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:

Elección de la cantidad y miembros del Directorio para el periodo 2018-2021, y retribución de sus miembros

CONSIDERACIONES:

- Corresponde a la Junta Obligatoria Anual 2018 elegir un nuevo Directorio para la Sociedad, fijando previamente el número de miembros que el mismo deberá tener.
- Conforme al Estatuto de la Sociedad, el número de miembros del Directorio no será menor de cinco ni mayor de quince.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

El Directorio propone a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas proceder con la fijación del número de miembros que tendrá el Directorio de la Sociedad durante el periodo 2018 - 2021, y con la elección de sus miembros.

MOCIÓN No. 6

Punto de Agenda:

Ratificación del aumento de capital social por nuevos aportes aprobado en sesión de directorio del 13 de noviembre de 2017

CONSIDERACIONES:

- En ejercicio de las facultades delegadas, el Directorio, en su sesión del 13 de noviembre de 2017, aprobó implementar un proceso de aumento de capital para aumentar el capital social hasta en la suma de S/ 81'250,000.00 (lo cual implicaría pagos a favor de la Sociedad de hasta S/ 325'000,000.00, considerando tanto aportes al capital como prima de capital).
- Habiendo concluido el indicado proceso de aumento de capital, se realizaron suscripciones de acciones que significaron un aumento del capital social en la suma de S/ 81'247,420.00.
- Habiendo la Junta General de Accionistas aprobado un aumento de capital por hasta US\$ 37'500,000.00, y habiendo el Directorio implementado un proceso de aumento de capital por el equivalente a US\$ 25'000,000.00 (considerando un tipo de cambio de S/ 3.25 por cada US\$ 1.00), es conveniente que la Junta General de Accionistas ratifique el acuerdo adoptado por el Directorio en su sesión del 13 de noviembre de 2017, dejando de esa forma establecido que el proceso implementado es adecuado a los intereses de la Sociedad.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Ratificar el acuerdo de aumento de capital adoptado por el Directorio en su sesión del 13 de noviembre de 2017.

MOCIÓN No. 7

Punto de Agenda:

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

CONSIDERACIONES:

- En sesión del 2 de marzo de 2018 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 el íntegro de las acciones emitidas por Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A., que sean de propiedad de la Sociedad, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 2 de marzo de 2018, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y de Desarrollo Urbano (el "Proyecto Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta Moción.
- La denominación anterior de Renta Inmobiliaria era Centenario Retail S.A.C., y se trata de una subsidiaria controlada por ICSAA.
- Esta reorganización simple se enmarca dentro de un proyecto que involucra a otras empresas del Grupo Centenario y reorganizaciones societarias adicionales que tienen por objetivo común reordenar la estructura del Grupo Centenario, y en el caso concreto de esta reorganización simple los negocios del Grupo Centenario relacionados con el negocio de rentas inmobiliarias.
- Tal como consta en el Proyecto Reorganización Simple, a la fecha de ese documento integran el Bloque Patrimonial a ser transferido las siguientes acciones:

Sociedad emisora de las acciones	Número de acciones que integran el Bloque Patrimonial	Participación que representan en la sociedad emisora	Valor en Libros
Inversiones Real Once S.A.	3 927 215	28.57%	S/ 4 825 191.00 (al 31 de diciembre de 2017)
Inmobiliaria San Silvestre S.A.	11 975 842 acciones actuales y 94 234 476 acciones a ser emitidas bajo la reorganización simple a la que se refiere la Moción No. 9	100.00%	S/ 39 106 032.33 al 31 de enero de 2018 y S/ 222 912 972.94 considerando las acciones a ser emitidas bajo la reorganización simple a la que se refiere la Moción No. 9
Centenario Hoteles S.A.	20 117 960	100.00%	S/ 20 117 999.67 (al 31 de diciembre de 2017)
Administradora Camino Real S.A.C.	5 182 160	100.00%	S/ 6 443 117.00 (al 31 de enero de 2018)

MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3 416 298	4.2%	S/ 6 892 514.18 (al 31 de diciembre de 2017)
Interamerica de Comercio S.A.	27 800 314	99.99%	S/ 51 293 642.76 (al 31 de diciembre de 2017)
			S/ 222 912 972.94

De esa forma, al entrar en vigencia la reorganización simple la participación de ICSSAA en las indicadas sociedades se ejercerá a través de Renta Inmobiliaria, quien será su accionista directa.

- El valor del Bloque Patrimonial para efectos de la reorganización simple ha sido determinado en base a su valor contable en libros de ICSSAA a las fechas indicadas en el cuadro precedente, y asciende a la suma de S/ 222 912 972.94.
- 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/ 222 912 972.00, y emitiría a favor de la Sociedad 222 912 972 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. El saldo del valor del Bloque Patrimonial ascendente a S/ 0.94 constituirá una prima de capital en Desarrollo Urbano. El capital de la Sociedad no sufriría variaciones, al implicar la reorganización simple para ella un cambio de ciertos activos (las acciones que conforman el Bloque Patrimonial) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor Renta Inmobiliaria).

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá el íntegro de las acciones emitidas por Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A. que sean de su propiedad, 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 2 de marzo de 2018. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Directorio de la Sociedad para que identifique las acciones definitivas que conformarán el Bloque Patrimonial.
4. Aprobar que el valor del Bloque Patrimonial sea el valor en libros de las acciones a ser transferidas, y autorizar a que, en caso a la fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple el valor del Bloque Patrimonial hubiese variado, el Directorio de la Sociedad y el Directorio de Renta Inmobiliaria puedan acordar que el aumento del capital social de esta última se realice por una cifra diferente, así como (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial le genere a Renta Inmobiliaria una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso.
5. 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.
6. Delegar en el Directorio de la Sociedad 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 (acciones) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

CONSIDERACIONES:

- En sesión del de 2 de marzo de 2018 el Directorio de ICSSAA 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 el íntegro de las acciones emitidas por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y por Paz Centenario S.A. que sean de propiedad de la Sociedad, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 2 de marzo de 2018, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y de Desarrollo Urbano (el "Proyecto Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta Moción.
- La denominación anterior de Desarrollo Urbano era Centenario Urbanizaciones S.A.C., y se trata de una subsidiaria controlada por ICSSAA.

- Esta reorganización simple se enmarca dentro de un proyecto que involucra a otras empresas del Grupo Centenario y reorganizaciones societarias adicionales que tienen por objetivo común reordenar la estructura del Grupo Centenario, y en el caso concreto de esta reorganización simple los negocios del Grupo Centenario relacionados con el negocio de desarrollo urbano.
- Tal como consta en el Proyecto Reorganización Simple, a la fecha de ese documento integran el Bloque Patrimonial a ser transferido 16 834 162 acciones representativas del 99.98% del capital social de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y 174 018 855 acciones representativas del 50% del capital social de Paz Centenario S.A. De esa forma, al entrar en vigencia la reorganización simple la participación de ICSAA en ambas sociedades se ejercerá a través de Desarrollo Urbano, quien será su accionista directa.
- El valor del Bloque Patrimonial para efectos de la reorganización simple ha sido determinado en base a su valor contable en libros de ICSAA al 31 de diciembre de 2017, y asciende a la suma de S/ 272 101 528.56, de la cual S/ 98 085 486.00 corresponde a las acciones emitidas por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y S/ 174 016 042.56 corresponde a las acciones emitidas por Paz Centenario S.A.
- 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/ 294 832 483.00, y emitiría a favor de la Sociedad 272 101 528 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. El saldo del valor del Bloque Patrimonial ascendente a S/ 0.56 constituirá una prima de capital en Desarrollo Urbano. El capital de la Sociedad no sufriría variaciones, al implicar la reorganización simple para ella un cambio de ciertos activos (las acciones que conforman el Bloque Patrimonial) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor Desarrollo Urbano).

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá el íntegro de las acciones emitidas por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y por Paz Centenario S.A. que sean de su propiedad, 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 2 de marzo de 2018. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Directorio de la Sociedad para que identifique las acciones definitivas que conformarán el Bloque Patrimonial.
4. Aprobar que el valor del Bloque Patrimonial sea el valor en libros de las acciones a ser transferidas, y autorizar a que, en caso a la fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple el valor del Bloque Patrimonial hubiese variado, el Directorio de la Sociedad y el Directorio de Desarrollo Urbano puedan acordar que el aumento del capital social de esta última se realice por una cifra diferente, así como (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial le genere a Desarrollo Urbano una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso.
5. 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.
6. Delegar en el Directorio de la Sociedad 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 (inmuebles) a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

CONSIDERACIONES:

- En sesión del de 2 de marzo de 2018 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 Inmobiliaria San Silvestre S.A. ("San Silvestre"), conformado por un conjunto de inmuebles y cuotas ideales de un inmueble del cual la Sociedad es copropietaria, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 2 de marzo de 2018, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y de San Silvestre (el "Proyecto Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta Moción.
- San Silvestre es una subsidiaria controlada por ICSAA.

- Esta reorganización simple se enmarca dentro de un proyecto que involucra a otras empresas del Grupo Centenario y reorganizaciones societarias adicionales que tienen por objetivo común reordenar la estructura del Grupo Centenario, y en el caso concreto de esta reorganización simple los negocios del Grupo Centenario relacionados con proyectos inmobiliarios.
- Los siguientes activos integran el Bloque Patrimonial a ser transferido:

Descripción	Partida Registral (Registro de Propiedad Inmueble de Lima)	Valor en Libros
Calle Choquehuanca N° 761, Distrito de San Isidro.	07025808	S/ 10 735 450.00
Calle Choquehuanca N° 769, Distrito de San Isidro.	07025809	S/ 11 484 033.00
Calle Lizardo Alzamora Este N° 464-470-476, Distrito de San Isidro.	07025948	S/ 17 981 311.00
Avenida Santo Toribio N° 397-375, Distrito de San Isidro.	47127661	S/ 18 819 724.00
Inmueble en copropiedad: cuotas ideales representativas del 18.645% del terreno acumulado ubicado con frente a la Av. Camino Real, Distrito de San Isidro.	11101473	S/ 35 213 958.15
		S/ 94 234 476.15

- El valor del Bloque Patrimonial para efectos de la reorganización simple ha sido determinado en base a su valor contable en libros de ICSAA al 27 de febrero de 2018, y asciende a la suma de S/ 94 234 476.15.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, San Silvestre aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 106 210 318.00, y emitiría a favor de la Sociedad 94 234 476 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. El saldo del valor del Bloque Patrimonial ascendente a S/ 0.15 constituirá una prima de capital en San Silvestre. El capital de la Sociedad no sufriría variaciones, al implicar la reorganización simple para ella un cambio de ciertos activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor Desarrollo Urbano).

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un conjunto de inmuebles y cuotas ideales de un inmueble del cual la Sociedad es copropietaria, a favor de San Silvestre.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 2 de marzo de 2018. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Directorio de la Sociedad para que identifique los inmuebles definitivos que conformarán el Bloque Patrimonial.
4. Aprobar que el valor del Bloque Patrimonial sea el valor en libros de los inmuebles y cuotas ideales a ser transferidos, y autorizar a que, en caso a la fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple el valor del Bloque Patrimonial hubiese variado, el Directorio de la Sociedad y el Directorio de San Silvestre puedan acordar que el aumento del capital social de esta última se realice por una cifra diferente, así como (adicionalmente o de manera alternativa) establecer que la recepción del Bloque Patrimonial le genere a San Silvestre una prima de capital o una pérdida, según fuere el caso.
5. 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.
6. Delegar en el Directorio de la Sociedad 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.
