



JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

NO PRESENCIAL

25 DE JUNIO DEL 2020

9.00 HORAS

**DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER
TRATADOS**

MOCIONES

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS NO PRESENCIAL 2020 – Decreto de Urgencia No. 056-2020

DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

**25/06/2020 (9.00 am) - PRIMERA CONVOCATORIA
29/06/2020 (9.00 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA
03/07/2020 (9.00 am) - TERCERA CONVOCATORIA**

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. (“ICSAA” o la “Sociedad”) en su sesión de fecha 15 de junio de 2020 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial:

MOCIÓN No. 1

Punto de Agenda:

Presentación de los resultados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. en el 2019.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar los resultados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. en el 2019.

MOCIÓN No. 2

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 2019.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la Memoria Anual 2019 formulada por el Directorio.
2. Aprobar los Estados Financieros 2019 de la Sociedad, individuales y consolidados, tal como estos han sido auditados por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY.

MOCIÓN No. 3

Punto de Agenda:

Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros individuales 2019 de la Sociedad.
2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, respecto de los estados financieros consolidados 2019 de la Sociedad.

MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Aplicación de utilidades del ejercicio 2019 y aprobación de no distribuir dividendos

CONSIDERACIONES:

- Según los estados financieros separados y auditados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2019 asciende a S/ 177'473,432 y el saldo luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal asciende a S/ 159'726,089, el cual sería destinado a resultados acumulados.
- La Política de Dividendos establece que se repartirá dividendos una vez al año, en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera de control de la empresa ello no sea posible.

- La propagación del COVID-19 y la declaración del Estado de Emergencia ha originado que la Sociedad ponga en peligro el cumplimiento de obligaciones financieras.
- En consideración de la política de dividendos de la Sociedad, y teniendo en cuenta las circunstancias excepcionales que están fuera de control de la empresa, el Directorio propone a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas no distribuir dividendos en este periodo.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Aplicar las utilidades del ejercicio 2019, luego de destinar el importe correspondiente a la reserva legal, a resultados acumulados.
2. Aprobar no distribuir dividendos en el presente periodo.

MOCIÓN No. 5

Punto de Agenda:

Designación de los auditores externos para el ejercicio 2020 y delegación al Gerente General la negociación y suscripción de los documentos correspondientes

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Designar a la firma Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), para que cumplan la función de auditores externos de la Sociedad en el ejercicio 2020.
2. Delegar en el Gerente General la negociación de los demás términos y condiciones del servicio, así como la suscripción de los documentos correspondientes.

MOCIÓN No. 6

Punto de Agenda:

Rectificación de la utilidad neta del ejercicio 2018

CONSIDERACIONES:

- En la Sesión de Directorio de la Sociedad de fecha 08 de marzo de 2019 se declaró por error en la Memoria Anual 2018 y en los libros societarios un importe de utilidad neta del ejercicio 2018 de la Sociedad que no correspondía. No obstante, los Estados Financieros separados de la Sociedad sí establecían el importe correcto.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Rectificar la utilidad neta del ejercicio 2018 descrita en la Memoria Anual 2018 y en los libros societarios la cual debió ser S/ 19'412,905 (según los estados financieros separados y auditados, y después del impuesto a la renta) y no S/ 86'310,708. Por ende, lo transferido a reserva legal fue de S/ 1'941,290 y no de S/ 8'631,071. Asimismo, lo transferido a Resultados Acumulados fue de S/ 17'471,614.5 y no de S/ 77'679,637.

MOCIÓN No. 7

Punto de Agenda:

Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (denominado Bloque 3) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

CONSIDERACIONES:

- En sesión del 28 de febrero de 2020 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 Desarrollo Urbano S.A.C. ("Desarrollo Urbano"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (denominado Bloque 3), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 27 de febrero de 2020, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Desarrollo Urbano (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Desarrollo Urbano es una subsidiaria controlada por ICSAA.

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

Relación de Activos:

Inmueble, ubicación y descripción	Partida del Registro de Predios de Trujillo	Área Total de la Partida Registral	Área del inmueble del Bloque Patrimonial	Plano de Ubicación del Inmueble del Bloque Patrimonial	Valor en libros al 31/01/2020
Lote Remanente, U.C. SubLote VD-8 (distrito de Moche, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad)	11219008	247,410.86 m ²	147,712.11 m ²	Anexo 2 del Proyecto de Reorganización	S/ 17'951,214.52

Relación de Pasivos:

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 2'135,301.28

- El inmueble que conforma el Bloque Patrimonial será independizado posteriormente, y por lo tanto, el área, los linderos, medidas perimétricas descritas en los planos correspondientes podrán ser modificados durante el proceso de independización, hasta en un máximo de 25 % (veinticinco por ciento). En ese sentido, el Gerente General de ICSSA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de enero de 2020, ascendía a la suma de S/ 15'815,913.24.

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/ 15'815,913.24 y emitiría a favor de la Sociedad 15'815,913 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. El excedente de S/ 0.24 sería destinado a la cuenta de prima de capital de Desarrollo Urbano. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación en Desarrollo Urbano, según corresponda.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos de la Sociedad a favor de Desarrollo Urbano.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 28 de febrero de 2020. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que identifique el inmueble definitivo que conformará el Bloque Patrimonial y realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes, así como la actualización del listado de licencias, derechos y obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas relacionadas al inmueble del Bloque Patrimonial.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes.
5. Delegar en el Gerente General de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad a cualquier funcionario 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:

Modificación parcial del Estatuto para incorporar mejores prácticas de gobierno corporativo

CONSIDERACIONES:

- En el marco del proceso de mejora continua de la Sociedad enfocado en la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo, el Directorio acordó someter a consideración de la Junta incorporar al Estatuto Social la iniciativa relacionada a la posibilidad de participar electrónicamente, votar a distancia y realizar sesiones de Junta de Accionistas no presenciales, bajo los lineamientos del artículo 51-A de la Ley del Mercado de Valores y 21-A de la Ley General de Sociedades, modificando el artículo Décimo Primero del Estatuto Social en el sentido de incorporar cuatro últimos párrafos con el siguiente tenor:

“ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:

(...)

Para efectos de determinación del quórum es posible la asistencia y/o participación de los accionistas en la Junta General por cualquier medio escrito, electrónico, telemático o de otra naturaleza que garantice su identidad, y según corresponda, la identidad de su representante acreditado, así como la opinión y voluntad expresada por los accionistas.

Asimismo, para efectos de la votación y adopción de acuerdos en la Junta General, es posible establecer voto a distancia por medio electrónico o postal, el cual incluso podrá realizarse de manera anticipada a la sesión.

De igual manera, la Junta General de Accionistas podrá reunirse en sesiones no presenciales a través de cualquier medio electrónico, telemático o de otra naturaleza que permita la comunicación y garantice la identidad de los accionistas, sus representantes, así como la autenticidad de los acuerdos.

En todos los casos descritos anteriormente, el Directorio, quien también podrá delegar dicha función, regulará previamente el procedimiento y requisitos para que el accionista pueda participar y ejercer su derecho de voto en cada sesión de Junta General.”

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la modificación parcial del Estatuto en los términos descritos anteriormente.

MOCIÓN No. 9

Punto de Agenda:

Autorización para formalización de acuerdos

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

Memoria Anual 2019

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias



Índice

PARTE I

- Centenario y sus negocios durante el año 2019
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Banco de Propiedades
- Otros Negocios
- Estado consolidado de situación financiera auditado - Cuadro
- Estado consolidado de resultados integrales auditado - Cuadro
- Financiamiento
- Nuestro equipo
- Visión
- Nuestros valores

PARTE II

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

PARTE III

- Dictamen sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019
- Aplicación de utilidades del ejercicio 2019

PARTE IV

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

Declaración de responsabilidad

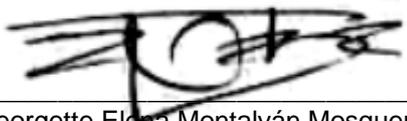
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante Centenario o la Sociedad) y sus subsidiarias durante el año 2019.

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

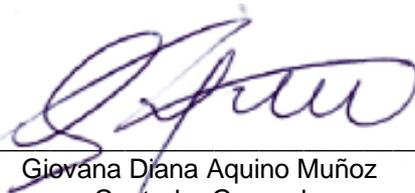
San Isidro, 29 de enero del 2020.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Georgette Elena Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

PARTE I

Centenario y sus negocios durante el año 2019

En el año 2019 la economía peruana creció en 2.16%, en un entorno de inestabilidad política en el Perú y de tensiones comerciales, lento crecimiento, y conflictos sociales en el contexto internacional.

En el 2019, el Banco Central de Reservas mantuvo el tono expansivo de la política monetaria con una reducción de la tasa de referencia de 50 puntos básicos, ubicándola en 2.25% (nivel actual) y generando expectativas de recortes adicionales en la primera mitad del 2020. Por otro lado, se mantienen las perspectivas de desaceleración de la actividad económica global, en un entorno incierto y marcado por las tensiones comerciales.

Localmente, las expectativas, gasto y desempeño apuntan a un crecimiento del PBI de 2.5% para el año 2020 en su conjunto, a pesar de la debilidad de la inversión y exportaciones.

Se mantienen por el lado externo: (i) El reciente acuerdo comercial entre EE.UU. y China, lo que reduce significativamente la incertidumbre, aunque el proteccionismo se mantendrá, y (ii) el actual tono expansivo de las políticas monetarias de los bancos centrales.

Este entorno favorecerá ligeramente el crecimiento global, manteniéndose estables los precios de metales y petróleo.

El mercado cambiario local se caracterizó por: (i) la volatilidad del tipo de cambio vinculada a factores externos (tensiones comerciales, preocupaciones por el crecimiento mundial, la política monetaria de la FED, y los conflictos sociales en la región), y (ii) una ligera apreciación del PEN por la mayor inversión minera, el superávit comercial, y el apetito por activos financieros locales.

Finalmente, en el corto plazo se espera (i) una recuperación de la producción minera y (ii) un mejor desempeño de la inversión pública.

La estrategia desarrollada por Centenario ha sido crecer en el giro inmobiliario de manera diversificada, tanto a nivel de portafolio de negocios como geográficamente. Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,060 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 76% de los activos y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras, que permitirá sostener el crecimiento del grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Los negocios del Grupo Centenario se clasifican en dos segmentos: Desarrollo Urbano (venta) y Renta Inmobiliaria (renta). En el segmento de Desarrollo Urbano se incluyen las divisiones de Urbanizaciones e Industrial, en donde se desarrollan y comercializan lotes residenciales y lotes industriales. El segmento de Renta Inmobiliaria está compuesto por las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, la empresa cuenta con inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto llamado “Macrópolis”, ubicado en el distrito de Lurín, ya está en su segunda etapa y contempla el desarrollo de una ciudad industrial con lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, y almacenes, entre otros.

La división de Oficinas está orientada a incrementar el valor de sus activos en el largo plazo, ubicándose en zonas con alto valor agregado y ofreciendo a sus clientes un eficiente servicio de mantenimiento brindado directamente por una empresa administradora de inmuebles del Grupo.

La División de Centros Comerciales ha realizado inversiones importantes en la ciudad comercial “Minka” y prepara el proyecto Camino Real, el cual será emblemático para el sector.

Los ingresos consolidados durante el año 2019 ascendieron a S/ 656 millones (versus S/ 659 millones en el 2018), y la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 182 millones (versus S/ 104 millones en el 2018).

Urbanizaciones

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

El año 2019 se logró obtener en ventas brutas S/ 401 millones y un total de 4,522 lotes vendidos tanto en Lima como en provincias.

A la fecha tenemos más de 10 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades en todo el país, incluyendo las urbanizaciones Los Granados en Tacna y Valle Las Higueras en Lima, recientemente lanzadas al mercado.

Continuamos con nuestra estrategia “facilísimo”, que ofrece condiciones únicas de financiamiento a nuestros clientes, tales como (i) cero cuota inicial y hasta 180 meses para pagar y ii) financiamiento de cuota inicial de hasta 10 meses sin intereses y hasta 180 meses para pagar.

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 182 millones, en comparación con los S/ 140 millones en el año 2018.

Al cierre del año 2019, el negocio de urbanizaciones tiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes de S/ 632 millones. De acuerdo a los contratos de compraventa, la empresa se reserva la propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Esto permite que los lotes de terreno se puedan reponer rápidamente a la venta, en caso se resuelva un contrato por falta de pago. Gracias a la experiencia lograda a través de los años, esta cartera es manejada de manera eficiente.

Industrial

El negocio de lotes industriales se desarrolla a través de nuestra subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. en Lurín, por medio de la marca Macrópolis, el parque industrial más grande del Perú (con un total de 1,400 hectáreas aproximadamente).

En el 2019 se logró vender 75 lotes industriales obteniendo ventas brutas por S/ 117 millones alcanzando un EBITDA de S/ 64 millones, en comparación con los S/ 61 millones del 2018.

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales tiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta de lotes de S/ 127 millones.

Oficinas

Durante el 2019 el negocio de Oficinas, en coordinación con Banco de Propiedades, realizó la compra estratégica de 4,200 m² y 36 estacionamientos en el edificio Torre El Pilar del Centro Camino Real. Con esta adquisición, Grupo Centenario se convirtió en propietario mayoritario en este edificio con una participación de 83% y termina de consolidarse como propietario mayoritario en todo su portafolio de edificios.

Alineados con la estrategia de mantener productos competitivos y edificios de primer nivel, se implementaron los *Community Lounge* sobre un área aproximada de 300 m² en cada uno de los edificios de Camino Real: Torre Real, Torre Central y Torre El Pilar. Cada uno de los *Community Lounge* está conformado por un comedor multifuncional, cabinas tipo *phone booth*, una sala de directorio, una sala de reuniones y un auditorio; de uso exclusivo y gratuito para los clientes de Centenario. Este nuevo *amenity* tiene como foco atender las distintas necesidades de espacio de los clientes brindando un lugar de distensión para los colaboradores de las empresas y que fortalezca los lazos de *networking*. En línea con ello, se realizó trabajo de remodelación de los *halls* de ascensores de Torre Real, Torre Central y Torre El Pilar. Estos dos proyectos son parte de un plan de inversiones proyectadas en estas torres para el período 2019-2021 que incluye además la remodelación de los lobbies, el acceso a proveedores y el cambio de fachada de los edificios, proyectos que iniciarán en el primer trimestre del 2020 y culminarían en el segundo trimestre del 2021.

En el Centro de Negocios Cronos, también se implementó un *Community Lounge* en la terraza del último nivel. Con la creación de este nuevo espacio se logró integrar, en el último nivel del complejo, las Torres 1, 2 y 3.

A nivel de posicionamiento la estrategia del 2019 se enfocó en dar a conocer las innovaciones antes descritas en nuestros dos complejos empresariales mencionados anteriormente, las cuales han sido fundamentales para mantenernos como líderes en un mercado de altas exigencias. Sinergias con nuestros principales aliados estratégicos, planes de relacionamiento para nuestros clientes, además de una gama de beneficios y experiencias de alto nivel para la comunidad empresarial, fueron algunas de las otras iniciativas alineadas a nuestro propósito, el cual, se enfoca en ofrecer una alta calidad de vida en el trabajo, acompañada de una experiencia extraordinaria. En esta línea, se lanzó el aplicativo móvil APP CER, el cual brinda soluciones y beneficios para los clientes de Grupo Centenario, tales como: promociones en locales comerciales y restaurantes, comunicaciones de eventos, *networking*, entre otros.

Los ingresos de la división de oficinas al cierre del 2019 fueron de S/ 94 millones, generando un EBITDA de S/ 48 millones.

Centros Comerciales

Durante el año 2019, el foco del negocio de Centros Comerciales estuvo orientado hacia la generación de eficiencias operativas y en la consolidación de la propuesta comercial de Minka. Como resultado de ello, el EBITDA del 2019 ascendió a S/ 18.5 millones, que representa un crecimiento de 13% en comparación al 2018. Cabe resaltar que en el primer semestre 2018 se tuvo operativo cinco malls y en el 2019 sólo se tuvo un mall operativo (Minka). A pesar de esto se tuvo un incremento importante en ingresos y EBITDA.

Respecto a Minka, y en línea con el proyecto de remodelación ejecutado el 2017, se cerraron acuerdos comerciales con 2 grandes marcas de *Fast Fashion*, líderes a nivel mundial y que abrirán sus puertas al público durante primer semestre del 2020. Del mismo modo, se inaugurará un gimnasio en un área superior a los 1,200 m², que fortalecerá el *tenant mix* de Minka y que atenderá mejor las necesidades de nuestros clientes. Asimismo, y alineado a mejorar la experiencia de los usuarios del centro comercial, se incorporaron nuevos operadores de gastronomía y un novedoso formato de entretenimiento sobre una huella de 500 m².

El año 2019 se inició un plan de reordenamiento de dos grandes formatos mayoristas. Este proyecto, que culminará en el primer semestre del 2020, tiene como principal objetivo la modernización de estos operadores a través de la migración hacia formatos *Cash & Carry*, y a la vez la generación de un *cluster* en el boulevard donde opera un Hipermercado.

A nivel de posicionamiento, en el 2019 se fortaleció la propuesta de valor a través de una potente oferta *Outlet* de Minka, con marcas reconocidas mundialmente apuntando a captar un mayor universo de clientes de distritos aledaños que genere un mayor flujo de visitas hacia el centro comercial y que decante en seguir incrementando las ventas de los operadores comerciales.

En el 2019, Minka tuvo 20.1 millones de visitas y S/ 394 millones en ventas.

Los ingresos del negocio de Centros Comerciales al cierre del 2019 fueron de S/ 58 millones, generando un EBITDA de S/ 19 millones.

Banco de Propiedades

Durante el 2019, la empresa adquirió dos importantes predios al Sur de Lima (zonas de San Antonio y La Chutana), apostando agresivamente por el futuro desarrollo de esta parte de la provincia de Lima. A su vez, se adquirió predio colindante al desarrollo Casablanca en la ciudad de Chiclayo.

Durante los próximos años, los esfuerzos estarán concentrados en desarrollar los proyectos sobre el importante banco de propiedades que se posee; y a la vez vender aquellos activos inmobiliarios no estratégicos disponibles, para concentrar a la empresa en sus cuatro giros de negocio principales.

Otros Negocios

Con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50%. Durante el año 2018 se iniciaron las construcciones de los hoteles en Lima y Piura.

El 5 de marzo del 2019 se inició la operación del hotel en el distrito de San Isidro, ciudad de Lima. Es un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones, bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. El monto de la inversión fue de US\$ 19.5 millones + IG. La operación durante el primer año alcanzó unos ingresos de US\$ 3 millones, con una ocupación promedio de 55%.

El 20 de junio de 2019 se inició la operación del hotel en Piura. Se trata de un hotel de 4 estrellas y 118 habitaciones, de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*. El monto de la inversión total fue de US\$ 11.5 millones + IG. Durante los 6 primeros meses de operación, el hotel en Piura alcanza una ocupación promedio del 22%, siendo este valor entendible durante el periodo de *ramp up* o estabilización del hotel, estimando un crecimiento a lo largo de los dos siguientes años.

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

Paz Centenario continuó con el desarrollo de departamentos en edificios de vivienda en diversos distritos de la ciudad de Lima.

Estado consolidado de situación financiera auditado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	2019	2018
	S/000	S/000
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	46,490	244,391
Cuentas por cobrar comerciales, neto	258,575	237,952
Otras cuentas por cobrar, neto	39,012	62,027
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	183
Inventarios, neto	445,076	456,688
Gastos contratados por anticipado	2,770	1,748
Total activo corriente	791,923	1,002,989
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	512,948	431,747
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	44,442	35,211
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,549	1,791
Activo por derecho de uso, neto	13,635	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	210,599	225,276
Propiedades y equipo, neto	47,153	34,837
Propiedades de inversión	3,387,821	3,118,103
Activos intangibles y plusvalía, neto	13,167	10,336
Activo por impuesto a las ganancias diferido	36,373	23,589
Total activo no corriente	4,267,687	3,880,890
Total activo	5,059,610	4,883,879
Pasivo y patrimonio neto		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	110,710	215,990
Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	1,447	
Cuentas por pagar comerciales	299,655	373,295
Otras cuentas por pagar	49,375	61,067
Otras cuentas por pagar a relacionadas	989	987
Ingresos diferidos	29,709	61,314
Total pasivo corriente	491,885	712,653
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	1,246,334	1,145,328
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	131,224	43,835
Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	12,342	-
Ingresos diferidos	32,220	37,691
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	595,844	538,990
Total pasivo no corriente	2,017,964	1,765,844
Total pasivo	2,509,849	2,478,497
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	2,270	2,270
Reserva legal	79,277	60,997
Resultados no realizados	-4,638	-512
Resultados acumulados	1,325,153	1,188,275
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2,487,043	2,336,011
Participación no controlante	62,718	69,371
Total patrimonio neto	2,549,761	2,405,382
Total pasivo y patrimonio	5,059,610	4,883,879

Estado consolidado de resultados integrales auditadoInversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	2019	2018
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes	433,857	379,743
Ingreso por venta de lotes industriales	115,217	140,303
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	113,119	132,237
Ingresos por intereses de venta de lotes	57,252	42,246
Ingresos por administración de inmuebles	38,747	40,952
Ingresos por venta de macrolotes	95	19,923
Resoluciones de contratos - venta de lotes	-102,337	-96,702
Total ingresos	655,950	658,702
Costo de venta de lotes	-249,793	-236,626
Costo de venta de lotes industriales	-69,986	-119,421
Costo de arrendamiento y servicios	-11,174	-25,267
Costo de administración de inmuebles	-31,187	-33,586
Costo de venta de macrolotes	-12	-15,172
Resoluciones de contratos – costo de lotes	58,895	58,096
Total costos	-303,257	-371,976
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	133,141	199,981
Utilidad bruta	485,834	486,707
Gastos de venta	-38,331	-56,388
Gastos de administración	-90,546	-84,433
Otros ingresos	10,644	3,409
Otros gastos	-4,080	-28,604
Utilidad operativa	363,521	320,691
Ingresos financieros	3,117	5,301
Gastos financieros	-108,298	-97,486
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	-1,530	-779
Dividendos recibidos de inversión financiera	0	627
Diferencia en cambio, neta	10,120	-33,419
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	266,930	194,935
Gasto por impuesto a las ganancias	-85,314	-90,514
Utilidad neta	181,616	104,421
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controlante	181,134	86,311
Participación no controlante	482	18,110
	181,616	104,421

Financiamiento

En junio de 2019, Centenario realizó la reestructuración de su deuda sindicada de US\$ 200 millones, concentrada antes en Inversiones Centenario S.A.A (empresa Holding), distribuyéndola en cuatro empresas del grupo. A través de esta iniciativa, Centenario buscó que tanto los activos como la deuda vinculada a cada negocio esté dentro de la sociedad que corresponde.

La deuda financiera de Centenario está distribuida entre cinco bancos locales y extranjeros a través de (i) préstamos (87% del total de la deuda) de corto y largo plazo y (ii) bonos con dos compañías de seguros: Rímac e Interseguro (13% del total de la deuda).

La deuda financiera bruta consolidada, de aproximadamente S/ 1,364 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo.

La tasa ponderada de la deuda es de 6.26%.

El EBITDA ajustado generado en el 2019 es de S/ 308 millones.

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 octavo 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 2019 hemos obtenido el puesto número 10 en el ranking de empresas de entre 251 y 1,000 colaboradores. Es preciso indicar que el porcentaje de satisfacción en el personal del Grupo Centenario se incrementó de 85% en el 2018 a 88% en el 2019.

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 2019, se registraron 282 colaboradores, de acuerdo a lo siguiente:

	2018	2019
Gerentes	8	8
Colaboradores	249	274
TOTAL	257	282

Visión

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

Nuestros Valores

Transparencia

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

Compromiso

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

Trabajo en equipo

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

Eficiencia

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

Enfoque al cliente

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

PARTE II

Nuestra Empresa

Datos de Interés

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

Objeto Social

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

Procesos de Reorganización Societaria

Continuando con la reorganización societaria dentro del Grupo Centenario, en el 2019 se aprobaron cinco reorganizaciones societarias simples, entre empresas del mismo grupo económico, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (ii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (iii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (iv) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (v) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

Estructura de la Propiedad

Al final del ejercicio del 2019, el capital social creado, suscrito y pagado, fue de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2019, el 34.04% de la empresa pertenece a 2,217 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social. Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Accionista	Porcentaje
Credicorp LTD.	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	7.89 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	6.09 %
Pennsylvania Corp.	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited	4.75 %
Good Rate Corporation	4.44 %
Verme Giannoni Juan Carlos	4.36 %
Helguero Romero Rosalina Maria	4.02 %

Accionista	Porcentaje
Otros 2,258 accionistas	34.04 %
TOTAL	100.00 %

Al 31 de diciembre de 2019, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,205	9.54 %
Entre 1% y 5%	17	46.96 %
Entre 5% y 10%	2	13.98%
Mayor al 10%	2	29.52%
TOTAL	2,226	100.00%

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 2019 se negociaron 1'047,970 acciones en 144 operaciones con una frecuencia de negociación del 20.63%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 52 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2019, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2019				Precio Promedio
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2019-01	3.85	3.80	3.85	3.80	3.82
PEP728001004	INVCENC1	2019-02	3.70	3.70	3.75	3.65	3.71
PEP728001004	INVCENC1	2019-03	3.70	3.75	3.75	3.70	3.71
PEP728001004	INVCENC1	2019-04	3.70	3.70	3.70	3.60	3.69
PEP728001004	INVCENC1	2019-05	3.60	3.60	3.60	3.52	3.58
PEP728001004	INVCENC1	2019-06	3.60	3.55	3.60	3.50	3.56
PEP728001004	INVCENC1	2019-07	--	--	--	--	3.40
PEP728001004	INVCENC1	2019-08	3.42	3.45	3.45	3.42	3.43
PEP728001004	INVCENC1	2019-09	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45
PEP728001004	INVCENC1	2019-10	3.45	3.45	3.45	3.45	3.45
PEP728001004	INVCENC1	2019-11	3.45	3.40	3.45	3.30	3.39
PEP728001004	INVCENC1	2019-12	--	--	--	--	3.30

Relación Económica con otras Empresas

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

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

Asimismo, se mantiene inversiones en las siguientes compañías:

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

Vínculos con el Estado

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

- Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado en el centro comercial Minka, tales como el Banco de la Nación (desde el 2011) y la Municipalidad Provincial del Callao (desde el 2009), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- Culminó el proyecto "Mejoramiento de los Servicios Educativos con Implementación de las tecnologías de Información y Comunicación de las Instituciones Educativas de Educación Básica" (2018) en el distrito de Sapallanga, Huancayo, Junín, bajo la modalidad de Obras por Impuestos recibiendo en el 2019 el Certificado de Inversión Pública Regional y Local (CIPRL No. 849).
- En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. en el Proyecto Centro Comercial Camino Real, ubicado en el Distrito de San Isidro.
- En su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV; y
- En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Procesos Legales

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

Grupo Económico

Inversiones Centenario S.A.A. se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de las alianzas estratégicas antes descritas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus actividades están: El desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; y el desarrollo y la comercialización de inmuebles para la venta de lotes de vivienda y lotes industriales.

Asimismo, la sociedad se dedica, mediante un tercero, al desarrollo y operación de hoteles mediante Grupo Censal S.A.C., del cual Centenario Hoteles S.A.C. tiene el 50% del accionariado.

Por otro lado, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. cuenta con el 50% del accionariado de Paz Centenario S.A., empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario de casas y departamentos.

Los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (33.38%), Grupo Verme (22.89%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%).

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2019 por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C. En Liquidación, Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A.C., y Administradora Camino Real S.A.C. En Liquidación.

Organización

Directorio

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

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

- **Juan Carlos Verme Giannoni (1964):** Empresario. Cursó estudios en la Universidad de Zurich. Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Atlantic Security Holding Corp., Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., Inversiones y Propiedades S.A., Colegios Proeduca S.A., Lumni Perú S.A. Fondo Talento S.A., Endeavor Perú, Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y W.W.G. del Perú S.A. Es director de la Sociedad desde el año 1990.
- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.). Presidente del Directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Atlantic Security Holding Corporation, Atlantic Security Bank, Alicorp S.A.A., Palmas del Espino S.A., Agrícola del Chira S.A., entre otras. Es Director de Ransa Comercial S.A, Sierra Metals Inc., entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2002. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de

consanguinidad con el Director Sr. Luis Romero Belismelis.

- **Jaime Araoz Medanic (1971):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management (EE.UU.). Es Director de la Sociedad desde el año 2018. Es Gerente General de Corporación Breca S.A.C. Asimismo, es Director de Rimac, Corporación Peruana de Productos Químicos, EXSA, las empresas inmobiliarias del Grupo Breca, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y Director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de Aporta y Director del Instituto Peruano de Economía.
- **Walter Bayly Llona (1956):** Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). Gerente General de Credicorp Ltd. Presidente del Directorio de Credicorp Capital Ltd., Mibanco y Banco de Crédito de Bolivia. Miembro del Directorio de Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Atlantic Security Bank Panamá y del Instituto Internacional de Finanzas (IIF); es también Miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Roberto Enrique Dañino Zapata (1951):** Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad integra los Consejos Asesores Internacionales de Goldman Sachs, EVERIS (Perú y España) y Open Society Foundations. Es miembro del Directorio de AFP Integra y Lumni Perú. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado de profesión, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ejerciendo su profesión como socio principal del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, dedicado principalmente al asesoramiento de empresas, habiendo atendido entre otras a Pepsico, Inc., International Finance Corporation (IFC), Alcatel, International Telephone & Telegraph (ITT), Sheraton Hotels, Volvo Corp., Sandvik, Procter & Gamble, Crown Cork, Chrysler Corp., etc. Es director de la Sociedad desde su constitución. Ha sido Director de Credicorp Ltd. desde el año 1999 hasta la fecha. También ha sido Director del BCP desde el año 1979 hasta la fecha, excepto entre los años 1988 y 1990. Actualmente es miembro del directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Hermes Transportes Blindados S.A.C. y Modasa.
- **Ariel Magendzo Weinberger (1965):** 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 (1956):** Bachiller en Administración de Empresas por la Saint Michael's College (EE.UU.), Master en Ciencias Administrativas por Babson College (EE.UU.). Es Director de Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S. A., Trabajos Marítimos S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A., Corporación Primax S.A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas que conforman el Grupo Romero. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Administrador de Empresas por la Universidad Pacífico, Programa de Alta Dirección por la Universidad de Piura, Programa Gestión Avanzada por la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE.UU.). Fue Congresista de la República y Ministro de Estado de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas – CONFIEP (2015-2017). Es Director de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Pacífico Seguros, Sigma Safi, Toyota del Perú, Entel Perú, Enel Distribución Perú, entre otras. 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), entre otras. Participa como Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Luis Romero Belismelis (1961):** Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (EE.UU.). 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., Trabajos Marítimos S.A. (Tramarsa) y de Terminal Internacional del Sur S.A. (TISUR); Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A., Cía. Universal Textil S.A., R. Trading S.A. y Director de Banco de Crédito del Perú, Credicorp Ltd., Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Corporación Primax S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A. y, de diversas

empresas que conforman el Grupo Romero. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti. Es Director de la Sociedad desde el año 2006.

- **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (Ph.D.) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la PUCP (Perú). Autor de 21 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Ha sido Profesor principal y Director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos es miembro del Conseil National du Developpement et la Solidarité Internationale del Gobierno de Francia y del Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región. Es director de la Sociedad desde el 2018 y pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa desde junio de 2014.

Gerencia

La plana Gerencial se encuentra conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	CEO	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	VP Desarrollo Urbano	1998
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Renta Inmobiliaria	2012
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldivar	Director de Innovación y Marketing Corporativo	2013
Bárbara Galbis Urrecha	Director de Operaciones	2013
Ernesto Mario Giampietri Kisc	Director de Banco de Propiedades y Eficiencia	2011

- **Gonzalo Sarmiento Giove (1972):** Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de Kellogg Management School (2007) y Harvard Graduate School of Design (2018), con estudios ejecutivos en Wharton School, Harvard Business School y MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A., en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.
- **Georgette Elena Montalván Mosquera (1972):** Economista de la Universidad del Pacífico (1994) y MBA de Wharton Business School - Universidad de Pennsylvania (2000). Realizó estudios ejecutivos en el IMD (2013). Trabajó como CFO en el Grupo Química Suiza por cerca de 7 años y, luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico de Grupo Química Suiza a Inretail Pharma, por seis meses en Inretail Pharma durante el periodo de transición. Anteriormente, trabajó en BBVA (New York y Lima) por cerca de 11 años, en JP Morgan (New York) y en Deutsche Bank (Lima, Perú).
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983):** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en Yale School of Management. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- **Carlos Humberto Montero Urbina (1969):** 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.
- **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978):** 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 Zaldivar (1978):** 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 Cystone 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 (1974):** Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Antes de ingresar al grupo

- Centenario, laboró 12 años en la multinacional Bovis Lend Lease.
- **Ernesto Mario Giampietri Kistic (1981)**: 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.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2019, asciende a 1.26%.

PARTE III

Dictamen sobre los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2019

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 la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, informes de clasificación de riesgo y otros.

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

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

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

La Contadora General de Grupo Centenario es la Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz, CPCC, quien es la responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias.

Aplicación de las utilidades

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, ascendente a S/ 177 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 2019:

Aplicación de la Utilidad neta del ejercicio 2019

	S/
Transferencia a Reserva Legal	17'747,343
A Resultados Acumulados	159'726,089
Total, Utilidad Neta del ejercicio	177'473,432

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.

SECCION A:

Carta de Presentación:

Señores accionistas:

Inversiones Centenario S.A.A. ha continuado durante el ejercicio 2019 con la labor de implementar aspectos regulatorios y organizacionales que nos permitan crear valor para nuestros accionistas, clientes y demás grupos de interés, tomando como base el vigente Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la SMV.

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

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

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

SECCIÓN D:

Otra información de interés¹

Ninguna.

¹ Se incluye otra información de interés no tratada en las secciones anteriores, que contribuya a que el inversionista y los diversos grupos de interés puedan tener un mayor alcance sobre otras prácticas de buen gobierno corporativo implementadas por la Sociedad, así como las prácticas relacionadas con la responsabilidad social corporativa, la relación con inversionistas institucionales, etc.

Asimismo, la Sociedad podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito, indicando el código y la fecha de adhesión.

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

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2019

Página Web:

www.centenario.com.pe

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

RPJ

B80077

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

SECCION B:**Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas****PILAR I: Derecho de los Accionistas****Principio 1: Paridad de trato****Pregunta I.1**

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

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

Pregunta I.2

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

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

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

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

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos(*)

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

Pregunta I.3

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

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4

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

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

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

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

Pregunta I.5

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

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del literal a) de la pregunta I.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes^(*), precisar si en todos los casos:

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

(*) Los Directores Independientes son aquellos que de acuerdo con los Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes, aprobados por la SMV, califican como tal.

Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

Pregunta I.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables o medios para que los accionistas reciban y requieran información oportuna, confiable y veraz?	X		Se establece en la misma convocatoria a JGA.

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

Medios de comunicación	Reciben información	Solicitan información
Correo electrónico		
Vía telefónica	X	x
Página web corporativa	X	x
Correo postal		
Reuniones informativas	X	
Otros / Detalle		

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

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

Pregunta I.7

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

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

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

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8

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

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

Fecha de aprobación	02/04/2012
Política de dividendos (criterios para la distribución de utilidades)	La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible.

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

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

Principio 6: Cambio o toma de control**Pregunta I.9**

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

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

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

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

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

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

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

PILAR II: Junta General de Accionistas

Principio 8: Función y competencia

Pregunta II.1

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

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

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

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2

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

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

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

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3

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

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

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la Junta	Lugar de la Junta	Tipo de Junta		Junta Universal		Quórum %	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (*)	No ejerció su derecho de voto
10/03/2019	05/04/2019	Av. Santo Toribio 173,		X		X	94.72	10	94.6	7.18	5.28
16/10/2019	12/11/2019	Av. Santo Toribio 173,		X		X	88.32	4	88.3	0.02	11.68

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

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

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

Pregunta II.4

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

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

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las Juntas?	X	
¿Se incluyó como puntos de agenda: "otros temas", "puntos varios" o similares?		X

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

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

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

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

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

Sí

No

Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

Pregunta II.6

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

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

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

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

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

Pregunta II.7

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

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

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

Pregunta II.8

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

Principio 13: Delegación de voto

Pregunta II. 9

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

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

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

Pregunta II.10

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

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

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

Pregunta II.11

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?</i>		X	El Directorio está representado por la mayoría de los grupos económicos accionistas de la sociedad. No obstante, se evaluará la posibilidad de implementar dicha política.
<i>b. En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?</i>		X	Si bien no es una política expresa, en la práctica se emiten formatos de poderes a los accionistas en donde se delega el sentido del voto.

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II.12

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

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

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

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

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

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

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

Nombre y Apellido	Formación Profesional (*)	Fecha		Part. Accionaria (****)	
		Inicio (**)	Término (***)	Nº de acciones	Part. (%)
Directores (sin incluir a los independientes)					
Juan Carlos Verme Giannoni	Empresario. Cursó estudios en la Universidad de Zurich.	28/02/1990		25,194,669	4.36
Dionisio Romero Paoletti	Bachiller en Economía por la Brown	28/08/2002		15,606,685	2.27
Ariel Magendzo Weinberger	Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Master	02/04/2012			
Jaime Araoz Medanic	Administración de Empresas por la	06/04/2018			
Walter Bayly Llona	Administrador de empresas por la	02/04/2012			
Fernando Fort Marie	Abogado por la Universidad Católica	14/11/1986		9,896,195	1.71
José Antonio Onrubia Holder	Bachiller en Administración de	28/03/2003		3,075,768	0.53
Luis Romero Belismelis	Bachiller en Ciencias Económicas - Boston	24/03/2006		16,494	0.002
Martín Pérez Monteverde	Administrador de empresas por la	02/04/2012			
Directores Independientes					
Roberto Enrique Dañino Zapata	Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de	22/03/2013			
Rolando Antonio Arellano Cueva	Doctor d'Etat (Ph.D.) en Ciencias de Gestión	04/06/2018			

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

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

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

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

% del total de acciones en poder de los Directores	9.3
--	-----

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

Menor a 35	Entre 35 a 55	Entre 55 a 65	Mayor a 65
	4	4	3

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

Sí No

En caso su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

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

Sí No

Pregunta III.2

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

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

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

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

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

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.4

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

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

--

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí

No

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

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.5

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

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.21	Entrega de acciones	
Directores Independientes	0.05	Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.6

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

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

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

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.7

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

Adicionalmente, a los establecidos en los "Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes", la sociedad ha establecido los siguientes criterios para calificar a sus Directores como independiente:

No ser Director o empleado de una empresa de su mismo grupo empresarial, salvo que hubieran transcurrido tres (3) o cinco (5) años, respectivamente, desde el cese en esa relación.
No ser cónyuge, ni tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o en primer grado de afinidad, con accionistas, miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la sociedad.
No haber sido durante los últimos tres (3) años, socio o empleado del Auditor externo o del Auditor de cualquier sociedad de su mismo grupo.
Para determinar la independencia de los directores hemos descartado la presencia de los criterios de vinculación aplicables descritos

Pregunta III.8

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

Indique si al menos una vez al año el Directorio verifica que los Directores Independientes mantengan el cumplimiento de los requisitos y condiciones para poder ser calificados como tal.

Si

No

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.9

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

Pregunta III.10

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

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

Número de sesiones realizadas	9
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	

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

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

Nombre	% de asistencia
Juan Carlos Verme Giannoni	100
Ariel Magendzo Weinberger	50
Martin Perez Monteverde	100
Walter Bayly Llona	50
Fernando Fort Marie	100
Roberto Dañino Zapata	66.67
Dionisio Romero Paoletti	66.67
José Antonio Onrubua Holder	83.33
Luis Romero Belismelis	66.67
Jaime Araoz Medanic	66.67
Rolando Antonio Arellano Cueva	100

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

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

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:

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

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

	Si	No
Como órgano colegiado		X
A sus miembros		X

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

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

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

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.12

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

Pregunta III.13

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

Pregunta III.14

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

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

	Si	No
Comité de Riesgos		X
Comité de Gobierno Corporativo	X	

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

COMITÉ 1	
Denominación del Comité:	Comité de Auditoría
Fecha de creación:	29/11/2013
Principales funciones:	Las principales funciones del Comité de Auditoría son: <ul style="list-style-type: none"> • Asegurar la razonabilidad de la información financiera: estados financieros separados y consolidados; • Velar por la efectividad del sistema de control interno; • Supervisar una adecuada gestión de riesgos; y, • Convalidar el cumplimiento de la normatividad legal vigente

Miembros del Comité ^(*) : Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio ^(**)	Término ^(***)	
Luis Romero Belismelis	27/02/2015		Presidente
Walter Bayly Lloná	27/02/2015		Vicepresidente
Roberto Dañino Zapata	27/02/2015		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

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

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

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

COMITÉ 2	
Denominación del Comité:	Comité Ejecutivo
Fecha de creación:	25/05/2012
Principales funciones:	Revisar los planes de inversión y desarrollo de la empresa

Miembros del Comité ^(*) : Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio ^(**)	Término ^(***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	25/05/2012		Presidente
Dionisio Romero Paoletti	25/05/2012		Vicepresidente
Luis Enrique Romero Belismelis	25/05/2012		
Walter Bayly Zapata	25/05/2012		
Roberto Dañino Zapata	25/05/2012		
Martín Pérez Monteverde	25/05/2012		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

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

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

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

COMITÉ 3	
Denominación del Comité:	Comité de Buen Gobierno Corporativo
Fecha de creación:	06/04/2018
Principales funciones:	<p>Las principales funciones del Comité son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asegurar el respeto de los derechos y trato equitativo de los accionistas • Alinear las funciones del directorio y/o la gerencia en materia de buen gobierno corporativo. • Preservar la comunicación y transparencia informativa • Validar la adecuada administración del riesgo • Impulsar el comportamiento ético con el entorno interno y externo

Miembros del Comité ^(*) : Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio ^(**)	Término ^(***)	

Roberto Daño Zapata	27/02/2015		
Fernando Fort Marie	27/02/2015		Presidente
Martín Pérez Monteverde	27/02/2015		VidePresidente
% Directores Independientes respecto del total del Comité			33.3
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:		Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA		Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

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

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

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

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	Comité de Remuneraciones
Fecha de creación:	06/04/2018
Principales funciones:	Proponer política de retribución de los directores y la alta gerencia. Informar al Directorio de los asuntos y decisiones adoptadas en sus sesiones.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité
	Inicio (**)	Término (***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	06/04/2018		Presidente
Luis Romero Belismelis	06/04/2018		Vicepresidente
Walter Bayly	06/04/2018		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:		Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA		Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

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

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

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

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

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

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

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

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

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.15

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

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

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

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

Pregunta III.16 / Cumplimiento

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

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

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

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

a. Se encuentra a disposición de:

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

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

Área encargada	Sub Gerencia Legal Corporativa
----------------	--------------------------------

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

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

Sí No

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

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

Pregunta III.17

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

Pregunta III.18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

Pregunta III.19

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

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

Aspectos	Área Encargada
Valoración	Directorio
Aprobación	Directorio
Revelación	Directorio

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

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

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

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

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

(*) Para los fines de determinar la vinculación se aplicarán las Disposiciones para la aplicación del literal c) del artículo 51 de la Ley del Mercado de Valores, aprobadas por Resolución N° 029-2018-SMV/01 o norma que la sustituya.

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

Sí No

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.20 / Cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si

No

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
a. <i>¿El Directorio aprueba una política de gestión integral de riesgos de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Si bien es cierto que desde el 2019 la gestión de riesgo la está revisando el Comité de Auditoría, está pendiente implementar la Política correspondiente.
b. <i>¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se viene revisando la política para incluir la gestión integral de riesgos dentro de las actividades del Comité de Auditoría que pasará a llamarse, en el 2020, el Comité de Auditoría y Riesgos.

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

Sí No

Pregunta IV.2

	Si	No	Explicación:
a. <i>¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b. <i>¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	El Comité de Auditoría, a partir del 2020, se encargará de la gestión de riesgos.

¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Sí No

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

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

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

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

Pregunta IV.3

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno y externo, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4

	Si	No	Explicación:
a. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	X		
b. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	X		
c. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?		X	Se está implementando un sistema para que le reporte en el 2020 al Comité de Auditoría.

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

Sí No

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

Depende de:

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

Sí No

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

Evaluar el mapa de riesgos de la Sociedad. Evaluar el sistema de control interno de las empresas del Grupo Centenario. Desarrolla el Plan de Auditoría anual. Informa sobre los hallazgos y proponiendo recomendaciones, para mejorar los procedimientos, procesos y políticas. Evaluar el cumplimiento de las normas legales aplicables a las empresas del Grupo Centenario. Participar en las reuniones con Auditores Externos, en donde se informen los hallazgos y recomendaciones de control interno y hacer seguimiento. Propiciar en toda la organización la cultura de control, antifraude y mejora continua.

Pregunta IV.5

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

Principio 27: Auditores externos

Pregunta IV.6

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

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

Sí No

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

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

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

Sí No

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

Sí No

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

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)
EY	Auditoría de LAFT, Proyectos de Innovación, Estudios de Mercado, Línea Ética, Objetivos	76

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

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

Sí No

Pregunta IV.7

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

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

Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Periodo	Retribución (**)			% de los ingresos sociedad de auditoría
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa: Dictamen sobre	2014				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa: Dictamen sobre	2015				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa: Dictamen sobre	2016				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa: Dictamen sobre	2017				
Paredes, Zaldívar, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad	Auditoría externa: Dictamen sobre	2018				

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

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

Pregunta IV.8

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

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

Si

No

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

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

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de información

Pregunta V.1

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

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

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

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

Sí No

La página web corporativa incluye:

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

Pregunta V.2

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

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

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

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

Área encargada	
----------------	--

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

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

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

Sí

No

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

Pregunta V.3

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

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

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%	2205	9.54
Entre 1% y un 5%	17	46.96
Entre 5% y un 10%	2	13.98
Mayor al 10%	2	29.52
Total	2226	100

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

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

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4

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

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

Sí

No

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

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

Principio 31: Informe de gobierno corporativo

Pregunta V.5

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

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

Sí

No

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

--

SECCIÓN C:

Contenido de documentos de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2019

Página Web:

www.centenario.com.pe

Denominación o Razón Social
de la Empresa Revisora: ¹

RPJ

B80077

Sección A: Implementación de acciones de Sostenibilidad Corporativa

Pregunta A.1

	SI	NO	Explicación:
<p><i>¿La sociedad se ha adherido voluntariamente a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad Corporativa?</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Si bien es cierto que no nos hemos adherido a algún Pacto Mundial referidos a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad Corporativa, contamos con políticas, prácticas y directrices de índole medioambiental, social, laboral, conforme describimos en el presente reporte.</p>

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

Estándar	Fecha de adhesión

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

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

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

<i>El Portal de la SMV</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Página web corporativa</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Redes Sociales</i>	<input type="checkbox"/>
<i>Otros / Detalle</i>	<input type="checkbox"/>

Pregunta A.2

	SI	NO	Explicación:
<i>¿La sociedad tiene una política corporativa que contemple el impacto de sus actividades en el medio ambiente?</i>		X	Sin bien no es una política corporativa, contamos con una política ambiental que recoge prácticas ambientales en las oficinas administrativas que conllevan una reducción del impacto ambiental por parte de cada uno de los colaboradores.

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

Documento	Órgano

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

SI NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

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

SI NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

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

SI NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

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

SI NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

--

Pregunta A.3

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

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

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

Documento	Órgano
Código de Ética y Conducta	Directorio

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

SI

NO

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

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

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

SI

NO

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

Órgano	Periodicidad de evaluación
Gerencia General de cada empresa	anual

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

SI

NO

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

Se midió el Clima Laboral con la empresa Great Place To Work obteniendo un 88% de satisfacción por parte de los colaboradores, ocupando el puesto #10 en el ranking de empresas entre 251 y 1,000 colaboradores.

Pregunta A.4

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

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

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

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

SI

NO

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

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

SI

NO

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

SI

NO

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

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

Pregunta A.5

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

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

Documento	Órgano
Política de Compra de bienes y contratación de servicios	Gerencia General y Gerencia Central de Finanzas

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

SI

NO

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

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Compras	Gerencia Central de Finanzas

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

SI

NO

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

SI

NO

Pregunta A.6

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

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

Documento	Órgano
Código de Conducta y Libro de Reclamaciones	Cumplimiento Normativo

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

SI NO

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

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

SI NO

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

SI NO

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

--

SECCIÓN B:

Detalles de las acciones implementadas por la Sociedad¹

No se han implementado acciones durante el 2019.

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

Inversiones Centenario S.A.A.

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



Inversiones Centenario S.A.A.

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados

Estado separado de otros resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados



Paredes, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

**Building a better
working world**

Dictamen de los auditores independientes

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

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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



**Building a better
working world**

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

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

Énfasis Sobre Información Separada

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

Lima, Perú
7 de febrero de 2020

Paredes, Burga & Asociados

Refrendado por:

W. Rubiños

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados

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

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de otros resultados integrales

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

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

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

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

1. Identificación

1.1 Constitución y operaciones -

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

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el "Grupo") y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales y macrolotes), compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo.

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

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

1.2 Negocios conjuntos -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

1.3 Reorganización simple

(a) Reorganización simple 2019 -

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

- (i) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., realizando las transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de julio, 1 de agosto y 2 de diciembre de 2019. La primera transferencia por un valor neto de S/63,416 miles (inmuebles y pasivos por S/222,799 miles y S/159,383 miles, respectivamente), la segunda transferencia por un valor neto de S/103,707 miles (inmuebles y pasivos por S/166,542 miles y S/62,835 miles, respectivamente) y la tercera transferencia por un valor de S/1,826 miles (inmuebles y pasivos por S/218,833 miles y S/217,007 miles, respectivamente); por el cual Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 168,949 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.

- (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., realizando las siguientes transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de octubre y el 4 de noviembre de 2019. La primera transferencia por valor neto de S/161,866 miles (inmuebles y pasivos por S/179,281 miles y S/17,415 miles, respectivamente) y la segunda transferencia por S/ 50,519 miles (inmuebles y pasivos por S/61,591 miles y S/ 11,072 miles, respectivamente); por el cual Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 212,385 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Reorganización simple 2018-

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

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

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

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

1.5 Cesión del Patrimonio en Fideicomiso -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

1.6 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 7 de febrero de 2020, y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 5 de abril de 2019.

1.7 Venta de Centros Comerciales -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

2. Actividad económica

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, la actividad de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E. La Compañía adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre 2019 y de 2018, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabayllo, Pachacamac y Santa Clara y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna.

2.1 Estados financieros consolidados-

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

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

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

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar

Este rubro comprende:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

7. Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Este rubro comprende:

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

9. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Este rubro comprende:

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

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

(g) Cambios en el valor razonable -
Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación y posterior desarrollo, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasa comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Activos mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Dicho saldo comprende:

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

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

(e) Las obligaciones financieras se encuentran compuestas por:

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

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

(a) Préstamos bancarios -

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

(b) Pagarés -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Arrendamiento financiero -

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

El valor presente del arrendamiento financiero es el siguiente:

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

14. Cuentas por pagar comerciales

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

15. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Pasivo por impuesto a las ganancias	8,675	-
Depósitos en garantía (a)	4,311	5,309
Participaciones por pagar	2,991	1,091
Intereses por pagar, Nota 13(f)	2,297	5,095
Anticipos de clientes (b)	1,801	489
Vacaciones por pagar (c)	863	865
Remuneraciones por pagar (c)	499	747
Tributos por pagar	178	257
Compensación de tiempo de servicios por pagar (c)	162	148
Otras cuentas por pagar	707	660
	<u>22,484</u>	<u>14,661</u>

- (a) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, mantenidos por la Compañía.
- (b) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza la Compañía durante el periodo de la habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (c) Corresponde a las obligaciones laborales y beneficios sociales que se tiene como consecuencia del personal transferido de Centenario Corporativo S.A.C. a Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

16. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

18. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

Este rubro comprende:

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

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

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

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

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

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

(b) Reserva legal -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Resultados acumulados -

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

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

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

(d) Resultados no realizados-

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

20. Otros ingresos operativos

Este rubro comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

22. Otros gastos (ingresos) neto

Este rubro comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

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

(b) Los gastos financieros comprenden:

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

24. Situación tributaria

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

- (g) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

- (h) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

25. Segmentos de operación

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26. Utilidad por acción

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

Utilidad básica y diluida por acción común:

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

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

27. Resumen de políticas contables significativas

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

27.1 Bases de preparación y presentación -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

27.2. Normas, modificaciones e interpretaciones

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

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

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

NIIF 16 "Arrendamientos"-

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

27.3 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 25 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.4 Transacciones en moneda extranjera -

Moneda funcional y de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

27.5 Efectivo y equivalente de efectivo -

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

27.6 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial

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

27.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Baja en cuentas -

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

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

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Castigos-

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

27.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.7 Cuentas por cobrar -

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

27.8 Inventarios -

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

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

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

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

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

27.9 Propiedades de inversión -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

Si un inmueble ocupado por la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 'Propiedades, planta y equipo'. En caso que el inmueble se encuentre deteriorado cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.10 Propiedades y equipo -

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

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

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

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

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

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

27.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas-

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

Subsidiarias -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Asociadas -

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

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

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

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

27.12 Deterioro de activos no financieros -

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

27.13 Costos de financiamiento -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.14 Arrendamientos -

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

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

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

Activo por derecho de uso -

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

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

Pasivo por derecho de uso -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Excepciones al reconocimiento -

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

27.15 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

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

El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado separado de situación financiera. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

El impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensa cuando existe el derecho legal de compensar el impuesto a las ganancias corriente activo con el impuesto a las ganancias corriente pasivo y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma entidad tributaria y en la misma zona geográfica por cada subsidiaria que conforman los estados financieros consolidados.

27.16 Ingresos diferidos-

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

27.17 Provisiones -

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

27.18 Pasivos y activos contingentes -

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

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

27.19 Capital emitido -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.20 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

(b) Rescisión de contratos de venta de lotes -

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

(c) Arrendamientos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(d) Ingreso por intereses -

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

Método de la tasa de interés efectiva -

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

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

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

(e) Dividendos recibidos -

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

(f) Costo y gasto -

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

27.21 Distribución de dividendos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.22 Utilidad por acción -

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

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

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

27.24 Eventos subsecuentes -

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

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

(a) Otras normas y modificaciones

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28-

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28. Administración de riesgos financieros

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

28.1 Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	2019 US\$(000)	2018 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	513	8,384
Cuentas por cobrar comerciales	1,688	4,110
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	11,078	30,995
Otras cuentas por cobrar	5	8
	<u>13,284</u>	<u>43,497</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(23,000)	(249,611)
Cuentas por pagar comerciales	(1,065)	(1,798)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(100,240)	(54,946)
Otras cuentas por pagar	(1,656)	(2,346)
	<u>(125,961)</u>	<u>(308,701)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(112,677)</u>	<u>(265,204)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta (S/3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, durante el año 2019 y 2018 la Compañía ha registrado una ganancia y pérdida por diferencia en cambio por S/13,261 miles y S/27,230 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- (ii) **Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -**
Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.
- (iii) **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -**
El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12. Al 31 de diciembre de 2018, además del préstamo sindicado, la Compañía mantenía una obligación financiera a tasa variable. Por otro lado, cuando es necesario, la Compañía suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés.

Durante 2019 y 2018 el endeudamiento de la Compañía que devenga tasas de interés variables se denomina en dólares estadounidenses, y se tiene la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

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

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Información prospectiva -

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

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

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

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

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

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

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros separados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

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

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

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 12), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2019				
Otros pasivos financieros (*)	86,898	222,763	83,186	392,847
Cuentas por pagar comerciales	87,655	-	-	87,655
Cuentas por pagar a relacionadas	-	468,521	-	468,521
Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	1,985	5,981	-	7,966
Otras cuentas por pagar (**)	11,830	-	-	11,830
	<u>188,368</u>	<u>697,265</u>	<u>83,186</u>	<u>968,819</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Otros pasivos financieros (*) y (***)	238,282	875,260	715,295	1,828,837
Cuentas por pagar comerciales	91,604	-	-	91,604
Cuentas por pagar a relacionadas	-	194,218	-	194,218
Otras cuentas por pagar (**)	13,915	-	-	13,915
	<u>343,801</u>	<u>1,069,478</u>	<u>715,295</u>	<u>2,128,574</u>

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

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

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

28.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

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

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

28.3 Estimación del valor razonable -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

29. Instrumentos financieros por categorías

29.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

29.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	<u>1,549</u>	<u>1,791</u>

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

30. Estimados y criterios contables críticos

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

30.1 Estimados y criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

- (iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales-
El valor razonable de los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado separado de situación financiera.
- (iv) Impuestos -
La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

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

El impuesto a la renta diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a la renta diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si la Compañía determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a las ganancias diferido activo se sustenta en el supuesto de que la Compañía continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a las ganancias diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a la renta diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

30.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

31. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2019, la Gerencia de la Compañía y los asesores legales consideran que no mantienen litigios en situación posible que pueda generar alguna contingencia futura para la Compañía.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 9,699 miles (al 31 de diciembre de 2018, por S/2,363 miles y US\$1,630 miles).

32. Instrumentos financieros derivados

Durante el 2019, la Compañía liquidó y canceló el Swap de tasa de interés que mantenía con una entidad financiera, el valor de liquidación del swap ascendió a S/1,328 miles.

33. Operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria

Tal como se describe en la Nota 1.3 (b), como parte de la reorganización simple, la Compañía transfirió los activos y pasivos del negocio de arrendamientos de oficinas a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., respectivamente, por lo que el resultado generado por dichos negocios durante los años 2019 y 2018, se presentan en una sola línea del estado de resultados (utilidad por operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria) conforme a lo requerido por la NIIF 5. Las partidas de resultados incluidas en dicha línea se componen como sigue:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Estado de resultados de la operación transferida por reorganización societaria -

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingreso por arrendamiento de oficinas, Nota 11(c)	38,204	55,968
Costo por arrendamiento y servicios	(2,151)	(4,807)
Ganancias por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, Nota 11(g)	-	36,074
Utilidad bruta	36,053	87,235
Gastos operativos	(14,051)	(20,672)
Utilidad operativa	22,002	66,563
Otros (gastos) ingresos	(297)	707
Gastos financieros	(33,249)	(33,244)
Diferencia en cambio, neta	1,560	(4,850)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(9,984)	29,176
Beneficio (gasto) Impuesto a las ganancias	1,584	(12,314)
(Pérdida) utilidad neta	(8,400)	16,862

34. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros

Entre el 1 de enero 2019 y la fecha de aprobación de la Gerencia de los estados financieros separados (según se indica en la Nota 1.4), no han ocurrido eventos posteriores significativos de carácter financiero contable que pueda afectar su interpretación.

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y
2018 junto con el dictamen de los auditores independientes

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados



**Building a better
working world**

Paredes, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias (en forma conjunta el "Grupo"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y los correspondientes estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018; así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas (de las notas 1 al 32 adjuntas a los estados financieros consolidados).

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Grupo para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

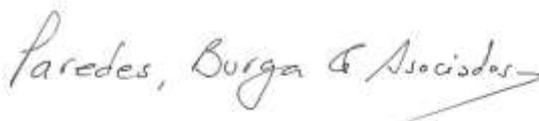
Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

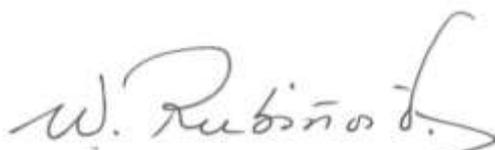
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
7 de febrero de 2020



Refrendado por:



Wilfredo Rubiños
C.P.C.C. Matrícula N° 9943

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)		Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	46,490	244,391	Otros pasivos financieros	13	110,710	215,990
Cuentas por cobrar comerciales, neto	4	258,575	237,952	Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	17	1,447	-
Otras cuentas por cobrar, neto	5	39,012	62,027	Cuentas por pagar comerciales	14	299,655	373,295
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	7(b)	-	183	Otras cuentas por pagar	15	49,375	61,067
Inventarios, neto	6	445,076	456,688	Otras cuentas por pagar a relacionadas	7(b)	989	987
Gastos contratados por anticipado		2,770	1,748	Ingresos diferidos	16	29,709	61,314
Total activo corriente		791,923	1,002,989	Total pasivo corriente		491,885	712,653
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	4	512,948	431,747	Otros pasivos financieros	13	1,246,334	1,145,328
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	5	44,442	35,211	Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	14	131,224	43,835
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,549	1,791	Pasivo por arrendamiento por derecho en uso	17	12,342	-
Activo por derecho de uso, neto	17	13,635	-	Ingresos diferidos	16	32,220	37,691
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9	210,599	225,276	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	18	595,844	538,990
Propiedades y equipo, neto	10	47,153	34,837	Total pasivo no corriente		2,017,964	1,765,844
Propiedades de inversión	11	3,387,821	3,118,103	Total pasivo		2,509,849	2,478,497
Activos intangibles y plusvalía, neto	12	13,167	10,336	Patrimonio neto			
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	36,373	23,589	19			
Total activo no corriente		4,267,687	3,880,890	Capital emitido		577,245	577,245
Total activo		5,059,610	4,883,879	Capital adicional		507,736	507,736
				Otras reservas		2,270	2,270
				Reserva legal		79,277	60,997
				Resultados no realizados		(4,638)	(512)
				Resultados acumulados		1,325,153	1,188,275
				Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,487,043	2,336,011
				Participación no controlante		62,718	69,371
				Total patrimonio neto		2,549,761	2,405,382
				Total pasivo y patrimonio		5,059,610	4,883,879

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	6(d)	433,857	379,743
Ingreso por venta de lotes industriales	6(d)	115,217	140,303
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	11(e)	113,119	132,237
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	4(a)	57,252	42,246
Ingresos por administración de inmuebles		38,747	40,952
Ingresos por venta de macrolotes	11(d)	95	19,923
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	26.22(b)	(102,337)	(96,702)
Total ingresos		<u>655,950</u>	<u>658,702</u>
Costo de venta de lotes residenciales	6(d)	(249,793)	(236,626)
Costo de venta de lotes industriales	6(d)	(69,986)	(119,421)
Costo de arrendamiento y servicios	20	(11,174)	(25,267)
Costo de administración de inmuebles	20	(31,187)	(33,586)
Costo de venta de macrolotes		(12)	(15,172)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	26.22(b)	58,895	58,096
Total costos		<u>(303,257)</u>	<u>(371,976)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	11 (i)	133,141	199,981
Utilidad bruta		<u>485,834</u>	<u>486,707</u>
Gastos de venta	20	(38,331)	(56,388)
Gastos de administración	20	(90,546)	(84,433)
Otros ingresos	21	10,644	3,409
Otros gastos	21	(4,080)	(28,604)
Utilidad operativa		<u>363,521</u>	<u>320,691</u>
Ingresos financieros	22	3,117	5,301
Gastos financieros	22	(108,298)	(97,486)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	9 (g)	(1,530)	(779)
Dividendos recibidos de inversión financiera	8(d)	-	627
Diferencia en cambio, neta	27.1 (a)	10,120	(33,419)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>266,930</u>	<u>194,935</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	23 (f)	(85,314)	(90,514)
Utilidad neta		<u>181,616</u>	<u>104,421</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante		181,134	86,311
Participación no controlante		482	18,110
		<u>181,616</u>	<u>104,421</u>
Utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	<u>0.31</u>	<u>0.15</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integral de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Nota	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad neta		181,616	104,421
Otros resultados integrales			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	(171)	(350)
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	<u>(3,955)</u>	<u>168</u>
Resultado integral neto		<u>177,490</u>	<u>104,239</u>

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	Número de acciones en circulación (en miles)	Atribuible a los propietarios de la controladora						Total S/(000)	Participación no controlante S/(000)	Total S/(000)
		Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Otras reservas S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)			
Saldos al 1 de enero de 2018	573,326	573,326	495,980	2,270	49,921	3,377	1,145,245	2,270,119	75,503	2,345,622
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	86,311	86,311	18,110	104,421
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	-	(350)	-	(350)	-	(350)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	-	168	-	168	-	168
Transferencia de resultados no realizados a resultados acumulados por venta de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 9(b) y 19(d)	-	-	-	-	-	(3,707)	3,707	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,889)	90,018	86,129	18,110	104,239
Efecto de adopción NIIF 9, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	-	-	-	-	-	(9,447)	(9,447)	(3)	(9,450)
Aporte de capital, Nota 19(a)	3,919	3,919	11,756	-	-	-	-	15,675	-	15,675
Constitución de reserva legal, Nota 19(b)	-	-	-	-	11,076	-	(11,076)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 19(c)	-	-	-	-	-	-	(31,848)	(31,848)	(5,612)	(37,460)
Cancelación de asociación en participación, Nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	5,383	5,383	(18,627)	(13,244)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	577,245	577,245	507,736	2,270	60,997	(512)	1,188,275	2,336,011	69,371	2,405,382
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	181,134	181,134	482	181,616
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	-	(171)	-	(171)	-	(171)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido, Nota 19(d)	-	-	-	-	-	(3,955)	-	(3,955)	-	(3,955)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(4,126)	181,134	177,008	482	177,490
Constitución de reserva legal, Nota 19(b)	-	-	-	-	18,280	-	(18,280)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 19(c)	-	-	-	-	-	-	(25,976)	(25,976)	(7,135)	(33,111)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	577,245	577,245	507,736	2,270	79,277	(4,638)	1,325,153	2,487,043	62,718	2,549,761

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipos de clientes	499,669	476,507
Intereses cobrados por ventas a plazo	57,252	44,697
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(141,136)	(91,893)
Pago de tributos	(74,446)	(20,797)
Pagos por intereses	(91,909)	(88,777)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(45,824)	(54,967)
Otros (pagos) cobranzas de efectivo relativo a la actividad	(10,808)	(3,883)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>192,798</u>	<u>260,887</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Devolución de aporte de inversiones	13,501	-
Venta de propiedad de inversión	-	165,146
Dividendos recibidos	3,212	5,374
Adiciones de propiedades de inversión	(351,191)	(733,420)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	(6,636)	(9,611)
Compra de propiedades y equipos e intangibles	(16,352)	(11,741)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	4,154	12,065
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(353,312)</u>	<u>(572,187)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieros	948,966	1,266,500
Pago de obligaciones financieras	(953,241)	(1,065,121)
Dividendos pagados a los controladores	(25,976)	(25,976)
Dividendos pagados a no controladores	(7,135)	(11,453)
Aporte de capital	-	15,675
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad	(1)	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(37,387)</u>	<u>179,625</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(197,901)	(131,675)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	244,391	376,066
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>46,490</u>	<u>244,391</u>
Transacciones que no representan flujos -		
Transferencia de resultados no realizados a resultados acumulados	-	3,707
(Pérdida) ganancia no realizada de derivados de cobertura	(3,955)	168
Dividendos pendientes de pago	-	30

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntas son parte integral de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

1. Identificación -

1.1. Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la "Compañía" o la "Holding") se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, 1er Piso, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú. La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía es la empresa "holding" del Grupo Centenario (en adelante el "Grupo") y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales), compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, tales como oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 14 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (14 subsidiarias, 2 asociadas y 2 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2018), dividido en líneas de negocio, siendo los principales segmentos: venta de terrenos, arrendamiento de oficinas y centros comerciales.

1.2. Negocios conjuntos -

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene tres inversiones en negocios conjuntos indirectamente con una participación de 50% en Paz Centenario S.A., Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. (2 inversiones en negocios conjuntos con una participación de 50% en Paz Centenario S.A. y Grupos Censal S.A.C. al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 9.

1.3 Reorganización simple

(a) Reorganización simple 2019 -

En Sesión de Directorio del 8 de marzo del 2019 se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene el Grupo, esta reorganización se realizó con el propósito de una mejor administración de los diferentes negocios del Grupo. En tal sentido durante el segundo semestre del año 2019 se ejecutaron cinco transferencias de bloques patrimoniales. La Compañía realizó la transferencia de inmuebles y pasivos a favor de:

- (i) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., realizando las transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de julio, 1 de agosto y 2 de diciembre de 2019. La primera transferencia por un valor neto de S/63,416 miles (inmuebles y pasivos por S/222,799 miles y S/159,383 miles, respectivamente), la segunda transferencia por un valor neto de S/103,707 miles (inmuebles y pasivos por S/166,542 miles y S/62,835 miles, respectivamente) y la tercera transferencia por un valor de S/1,826 miles (inmuebles y pasivos por S/218,833 miles y S/217,007

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

miles, respectivamente); por el cual Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 168,949 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.

- (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., realizando las siguientes transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) el 1 de octubre y el 4 de noviembre de 2019. La primera transferencia por valor neto de S/161,866 miles (inmuebles y pasivos por S/179,281 miles y S/17,415 miles, respectivamente) y la segunda transferencia por S/ 50,519 miles (inmuebles y pasivos por S/61,591 miles y S/ 11,072 miles, respectivamente); por el cual Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. emite acciones a favor de la Compañía por 212,385 miles de acciones a un valor nominal de S/1.00 cada una.

Por tal motivo, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se encargarán de: (i) los negocios de arrendamiento oficinas y locales comerciales y (ii) la venta de lotes residenciales e industriales, respectivamente.

El activo neto del bloque patrimonial transferido por Inversiones Centenario S.A.A. a sus subsidiarias Inversiones Renta Inmobiliaria S.A.C e Inversiones Desarrollo Urbano S.A.C. han sido realizados a sus valores en libros los cuales no difieren sustancialmente de sus valores de mercado.

- (b) Reorganización simple 2018-
Mediante Sesión de Directorio del 29 de setiembre de 2017, se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene el Grupo, que se ejecutó durante el primer semestre del año 2018. En tal sentido, la Compañía realizó las siguientes transferencias de acciones e inmuebles a:
 - (i) Centenario Oficinas S.A.C. las acciones que mantenía en Centro Empresarial El Derby S.A. por S/16,806 miles.
 - (ii) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. las acciones que mantenía en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y Paz Centenario S.A.A. por S/268,601 miles.
 - (iii) Inversiones San Silvestre S.A.A. inmuebles por S/94,827 miles.
 - (iv) Centenario Renta Inmobiliario S.A.A. las acciones que mantenía en el Grupo Multimercados Zonales, Inversiones San Silvestre S.A.C, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamerica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A.A., Administradora Camino Real S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A. e Inversiones Real Once S.A. por S/727,951 miles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

1.4. Adquisición de acciones -

Año 2019 -

El 22 de agosto de 2019, el Grupo aprobó realizar la compra del 21.43 por ciento de acciones de Inversiones Real Once S.A. a un tercero no vinculado por S/6,636 miles. La diferencia entre el valor pagado y el valor en libros de las acciones se han reconocido como "Plusvalía" por S/3,070 miles, ver Nota 12; en tal sentido Inversiones Real Once S.A. pasó de ser una inversión de asociada a inversión en negocio conjunto.

Año 2018 -

Durante enero de 2018, el Grupo realizó la compra del 50% de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. a un tercero no vinculado por S/3,857 miles; el valor pagado fue similar a su valor en libros; en tal sentido Administradora Camino Real S.A.C. paso de ser una inversión de negocio conjunto a inversión en subsidiaria.

1.5 Venta de centros comerciales -

Luego de la reorganización simple, el Grupo Centenario en julio 2018 realizó la venta de los centros comerciales: "Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho". La venta se realizó a un tercero no vinculado por aproximadamente S/222,005 miles, cuyo costo de venta era de S/231,280 miles. El Grupo, en conjunto con los asesores legales, han evaluado las implicancias tributarias de esta transacción; en tal sentido, no se han considerado contingencias adicionales a las ya reconocidas y divulgadas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

1.6. Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 7 de febrero de 2020 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 adjuntos, serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 5 de abril de 2019.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Actividad económica e identificación del Grupo-

2.1 Actividad económica -

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias que opera tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias; así como actividades de arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes segmentos:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos D y E. El Grupo adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee un banco de tierras en el distrito de Lurín para el desarrollo de lotes industriales bajo el concepto de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

(b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas, centros comerciales y estacionamientos. El Grupo desarrolla edificios de oficinas "prime" diseñados con los más altos estándares. Actualmente, cuenta con dos complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco en Lima. El Grupo tiene 12 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real; y en Santiago de Surco el Centro de Negocios Cronos.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional. El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual se encuentra en proceso de obtención de permisos municipales. Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., subsidiaria del Grupo, será la propietaria y se encargará de la administración y gestión del mencionado centro comercial.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2. Información de Grupo - Subsidiarias -

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias que tiene el Grupo, que se encuentran todas ubicadas en Perú y desarrollan la actividad inmobiliaria.

Nombre	Actividad económica
Centenario Oficinas S.A., Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C.	Estas entidades son propietarias y manejan la gestión de activos inmobiliarios del Grupo, encargándose del proceso de habilitación urbana, construcción, remodelación, administración y operación de los inmuebles de Grupo. Actualmente, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., se encuentra operando como holding de los negocios de arrendamiento; y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. como holding de los negocios de desarrollo urbano. Por otro lado, el Grupo ha decidido cesar las operaciones de Centenario Corporativo S.A.C.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C.	Estas entidades se encargarán del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	Su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, arrendamiento, subarrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución del proyecto Macropolis, ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.	Se dedica a la gestión, operación y arrendamiento de locales comerciales y un centro de abastecimiento modelo, denominado Minka en la provincia constitucional del Callao.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios y centros comerciales de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. Actualmente, opera los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real, Centro de Negocios Cronos y el Centro Comercial Minka.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.3 Identificación sobre la estructura del Grupo

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias en las que tiene control. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades que participa en el proceso de consolidación al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2019 %	2018 %	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Matriz-										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	3,031,124	3,753,330	1,081,298	1,923,078	1,949,826	1,830,252	177,473	19,413
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	100.00	1,410,722	1,215,273	619,585	447,881	791,137	767,392	81,362	87,891
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	33,511	32,433	2,863	3,021	30,648	29,412	(75)	(1,466)
Administradora Camino Real S.A.C	100.00	100.00	4,893	5,255	50	234	4,843	5,021	(179)	(149)
Cosmosan Anstalt	100.00	100.00	-	5,087	-	-	-	5,087	-	(53)
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	99.99	99.99	684,628	677,127	229,901	140,732	454,727	536,395	14,180	(31,683)
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	31,903	61,699	1,120	8,136	30,783	53,563	1,036	(1,797)
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	16,193	15,560	9,055	6,889	7,138	8,671	466	2,247
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	3,091	25,600	6	4,861	3,085	20,739	(1,655)	(3,702)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C y Subsidiaria (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.)	99.99	99.99	2,226,419	1,541,360	967,926	573,775	1,258,493	967,584	82,478	89,217
Centenario Oficinas S.A.C y Subsidiaria.	99.99	99.99	182,704	215,589	52,869	60,536	129,835	155,053	1,231	20,303
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Subsidiarias (antes Centenario Retail S.A.C.)	99.99	99.99	2,077,638	1,346,597	982,459	441,471	1,095,179	905,126	38,944	(30,249)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.94	99.94	190,548	172,298	16,294	27,469	174,254	144,829	(3,114)	9,250
Edificaciones Melgarejo S.A.	60.00	60.00	104	104	19	16	86	88	(2)	(2)
Edificaciones Macrocomercio S.A.	51.70	51.70	32	32	3	-	29	32	3	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	180,292	197,551	52,729	56,080	127,563	141,470	985	39,921

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociadas y negocios conjuntos que atribuyen resultados a través de la participación de los resultados en los estados financieros consolidados:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2019 %	2018 %	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 %	2018 %	2019 %	2018 %
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	62,920	64,035	2,899	17,311	60,021	46,724	6,113	7,729
Inversiones Real Once S.A.	-	28.57	-	29,700	-	13,299	-	16,401	-	590
Negocio conjunto -										
Inversiones Real Once S.A.	50.00	-	29,116	-	12,438	-	16,678	-	277	-
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	370,662	400,144	69,619	71,793	301,043	328,351	(306)	1,036
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	125,109	120,908	67,247	57,551	57,862	63,357	(5,509)	(1,983)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cuentas corrientes (a)	42,240	238,222
Remesas en tránsito	78	44
Fondos fijos	2	53
	<u>42,320</u>	<u>238,319</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental (b)	4,170	6,072
	<u>46,490</u>	<u>244,391</u>

- (a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses. Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/20,577 miles y US\$ 6,531 miles en moneda extranjera (S/119,418 miles y US\$36,956 miles al 31 de diciembre de 2018). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2019, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de los segmentos de los negocios del Grupo. El saldo al 31 de diciembre de 2018 estaba compuesto principalmente por el préstamo sindicado obtenido en setiembre 2018, el cual fue destinado para capital de trabajo, ver Nota 13(a).
- (b) En junio de 2017, la Compañía suscribió un primer contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 1, Real 3 y Real 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver Nota 13(d).

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 6 y Real 10", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos, ver Nota 13(d).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	762,777	667,708
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	27,464	29,592
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	535	444
	<u>790,776</u>	<u>697,744</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(19,253)</u>	<u>(28,045)</u>
	<u>771,523</u>	<u>669,699</u>
Por plazo -		
Porción corriente	258,575	237,952
Porción no corriente	<u>512,948</u>	<u>431,747</u>
	<u>771,523</u>	<u>669,699</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por el Grupo en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual de 23%.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo ha reconocido S/57,252 miles y S/42,246 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es manejado por cada unidad de negocio sujeto a la política y procedimientos establecidos por el Grupo en relación con el manejo de riesgo crediticio del cliente. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) El movimiento de la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	28,045	5,778
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados por venta de lotes residenciales (f.2)	-	12,011
Pérdida esperada reconocida en resultados acumulados por arrendamientos	-	1,394
(Recupero) pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, Nota 21, Nota 20(a) y (f.2)	(8,165)	6,163
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 20(a)	1,279	3,380
Recuperos, Nota 21	(464)	(673)
Castigos	(1,442)	(8)
Saldo final	<u>19,253</u>	<u>28,045</u>

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales del Grupo por arrendamientos de oficinas y locales comerciales, sobre las cuales se ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2019		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	13,925	-	13,925
Vencidas -			
De 1 a 180 días	2,281	61	2,342
Mayores a 180 días	11,018	179	11,197
	<u>27,224</u>	<u>240</u>	<u>27,464</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2018		
	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida esperada de crédito S/(000)	Total S/(000)
Vigentes -	7,761	630	8,391
Vencidas -			
De 1 a 180 días	13,707	2,278	15,985
Mayores a 180 días	3,027	2,189	5,216
	<u>24,495</u>	<u>5,097</u>	<u>29,592</u>

- (f) El análisis de los cambios de la correspondiente pérdida esperada de las cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, bajo el enfoque general, se presenta a continuación:

(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado

	2019			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	438,552	47,803	50,831	537,186
Nuevos activos originados	381,289	7,989	2,415	391,693
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(184,234)	(9,374)	(5,683)	(199,291)
Transferencias a la Etapa 1	18,860	(16,654)	(2,206)	-
Transferencias a la Etapa 2	(23,693)	24,680	(987)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8,772)	(4,977)	13,749	-
Castigos	(79,856)	(980)	(19,622)	(100,458)
Saldo al final del período (*)	<u>542,146</u>	<u>48,487</u>	<u>38,497</u>	<u>629,130</u>

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2019, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, lotes industriales y venta de lotes especiales a dos cuotas por S/2,785 miles, S/ 126,830 miles y S/4,032 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	332,065	45,988	14,967	393,020
Nuevos activos originados	343,463	-	-	343,463
Activos dados de baja o cancelados (excluyendo castigos)	(127,707)	(18,501)	(7,926)	(154,134)
Transferencias a la Etapa 1	15,252	(13,295)	(1,957)	-
Transferencias a la Etapa 2	(35,969)	37,191	(1,222)	-
Transferencias a la Etapa 3	(88,062)	(4,380)	92,442	-
Castigos	-	-	(64,581)	(64,581)
Saldo al final del período (*)	439,042	47,003	31,723	517,768

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2019, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y lotes industriales por S/10,210 miles y S/ 119,500 miles, respectivamente y el efecto de NIIF 15 que se encuentra como ingreso diferido por S/20,230 miles.

(f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado

	2019			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	8,501	2,314	7,359	18,174
Nuevos activos originados	1,660	426	4,790	6,876
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(6,284)	(1,402)	(1,478)	(9,164)
Transferencias a la Etapa 1	674	(244)	(430)	-
Transferencias a la Etapa 2	(149)	353	(204)	-
Transferencias a la Etapa 3	(150)	(228)	378	-
Castigos	(59)	(177)	(13,489)	(13,725)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,238)	(336)	9,422	7,848
Saldo al final del período	2,955	706	6,348	10,009

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2018			
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Saldo al inicio del período	6,353	2,209	3,449	12,011
Nuevos activos originados	66,262	-	-	66,262
Activos dados de baja o cancelados (excluyendo castigos)	(2,554)	(740)	(1,903)	(5,197)
Transferencias a la Etapa 1	308	(269)	(39)	-
Transferencias a la Etapa 2	(1,707)	1,762	(55)	-
Transferencias a la Etapa 3	(63,667)	(1,111)	64,778	-
Castigos	-	-	(58,338)	(58,338)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	3,506	463	(533)	3,436
Saldo al final del período	8,501	2,314	7,359	18,174

- (g) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Más de un año	236,807	65,459
Entre tres y cinco años	134,025	199,753
Más de cinco años	142,116	166,535
	<u>512,948</u>	<u>431,747</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Otras cuentas por cobrar, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	29,695	29,825
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (b)	16,592	48,639
Reclamo por impuestos (c)	12,078	3,553
Reclamo por reintegro de conexión Calidda (d)	8,109	-
Anticipos a proveedores (e)	6,623	2,363
Proyecto de obras por impuestos (f)	6,598	4,896
Contribución reembolsable por habilitación urbana (g)	4,840	4,840
Préstamos por cobrar a terceros	1,081	999
Préstamos por cobrar al personal	993	962
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de acciones de Hermes (h)	315	3,834
Otros	1,610	1,061
	<u>88,534</u>	<u>100,972</u>
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (i)	<u>(5,080)</u>	<u>(3,734)</u>
	<u>83,454</u>	<u>97,238</u>
Por plazo -		
Corriente	39,012	62,027
No corriente	44,442	35,211
	<u>83,454</u>	<u>97,238</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2019, S/12,230 miles se presentan como parte no corriente (S/11,035 miles al 31 de diciembre de 2018).
- (b) Producto de la venta de los centros comerciales "Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho", como se indica en la Nota 1.5, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente, los cuales garantizan (i) el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por los vendedores ("Multimercados Zonales S.A.", "MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A." e "Interamerica de Comercio S.A.") e Inversiones Centenario S.A.A., y (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido a cada vendedor de manera proporcional al precio de venta de la siguiente manera US\$11,239 miles, US\$2,486 miles y US\$669 miles, respectivamente. Estos fondos se liberarán de la siguiente manera: (i) hasta el año 2020, se liberan el 75% del fondo y (ii) en el año 2021, se liberará el 25%. Al 31 de diciembre de 2019, se liberó una parte del escrow a favor de la Subsidiaria Multimercados Zonales S.A. por US\$9,394, el cual fue íntegramente cobrado por el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Corresponden a reclamaciones del Grupo a la Administración Tributaria, referidos a devoluciones por Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) y retenciones del impuesto general a las ventas que provienen del año 2019 y de 2018, principalmente. En opinión de la Gerencia del Grupo y de los asesores legales el origen de la presunción por parte de la SUNAT, no derivará en alguna contingencia.
- (d) Corresponde a una cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis. Se estima que la recuperabilidad de la mencionada inversión se realizará en cuatro años, el cual se irá realizando en función al consumo por del servicio del gas natural de los futuros clientes que adquieran lotes en el proyecto Macropolis; en tal sentido, el Grupo ha reconocido el efecto del valor descontado de la cuenta por cobrar a una tasa de 4.04 por ciento generando un gasto financiero de S/909 miles, Ver Nota 22.
- (e) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (f) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. Los desembolsos podrán ser compensados como crédito tributario del impuesto a las ganancias.
- (g) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabayllo". Durante el periodo 2019, el Grupo ha reconocido un valor descontado de S/124 miles, ver Nota 22. Por otro lado, en el año 2018 se realizó un análisis sobre el cumplimiento de las contribuciones reembolsables que devengaron el cuarenta por ciento y procedió a realizar un castigo a la cuenta por cobrar por S/3,734 miles, por el no cumplimiento del mencionado factor.
- (h) Producto de la venta de las acciones de Hermes Transportes Blindados S.A., en el 2015, se constituyó dos cuentas Escrow para Contingencias administradas por el Banco de Crédito del Perú S.A.A. por aproximadamente S/8,873 miles y S/4,690 miles, respectivamente. De acuerdo al contrato de compra venta de acciones en los meses de julio y setiembre del año 2019 se ha liberado la cuenta escrow a favor de las Compañías del Grupo "Inversiones Centenario S.A.A. e Interamérica de Comercio S.A.", luego de deducir todos los daños reclamables no esenciales, que originaron un deterioro de S/313 miles. Durante el 2019, se efectuó un cobro neto de S/3,518 miles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	(3,734)	-
Estimado para valor presente, Nota 22 (b)	(1,033)	-
Castigo, Nota 21(b)	<u>(313)</u>	<u>(3,734)</u>
Saldo final	<u>(5,080)</u>	<u>(3,734)</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

6. Inventarios, neto

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	386,334	127,977
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	38,876	62,602
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	<u>-</u>	<u>232,614</u>
	425,210	423,193
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	<u>19,866</u>	<u>33,495</u>
	<u>445,076</u>	<u>456,688</u>

- (a) Corresponde a los lotes de terrenos con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es de aproximadamente tres años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Lima (*)	275,314	52,524
Trujillo	29,140	26,595
Piura	27,115	18,253
Huancayo	22,918	8,899
Ica	17,426	10,626
Chiclayo	12,895	10,062
Tacna	<u>1,526</u>	<u>1,018</u>
	<u>386,334</u>	<u>127,977</u>

- (*) Lotes que se encontraban en procesos de avance de habilitación urbana, se culminaron en el año 2019, y fueron transferidos a lotes de terrenos con habilitación urbana.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Piura, Lima, Huancayo, Chiclayo y Tacna y; corresponden a los proyectos Palmeras 4, San Andres etapa 1, Valle Real 3, Casa Blanca 2 y Los Damascos, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación se detalla la distribución:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Lima	31,741	29,027
Chiclayo	7,135	7,792
Huancayo	-	13,419
Piura	-	6,750
Tacna	-	5,614
	<u>38,876</u>	<u>62,602</u>

- (c) Corresponde a lotes residenciales y lotes industriales que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que el Grupo, en algunos casos, inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente dos años. Durante el 2019, se entregaron las urbanizaciones en Lima mantenidas al 31 de diciembre de 2018.

- (d) Durante 2019, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/ 433,857 miles y S/115,217 miles, respectivamente (S/379,743 miles y S/140,303 miles, respectivamente en el 2018), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados.

Asimismo en 2019, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/249,793 miles y S/69,986 miles, respectivamente (S/236,626 miles y S/119,421 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2018, respectivamente).

- (e) A continuación se detalla el movimiento por aplicación de la NIIF 15 sobre los inventarios (en función a la probabilidad de portafolio de créditos):

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	33,495	49,829
Cálculo de lotes a recuperar	20,092	18,608
Lotes recuperados	<u>(33,721)</u>	<u>(34,942)</u>
	<u>19,866</u>	<u>33,495</u>

- (f) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados es como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ingresos		
Venta de servicios	<u>224</u>	<u>796</u>

- (b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas comprenden:

	2019		2018	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 5 y 14)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	218	-	255	-
Paz Centenario S.A.	197	-	-	45
Inversiones Real Once S.A.	120	-	-	-
Asociada-				
Inversiones Real Once S.A.	-	-	189	-
	<u>535</u>	<u>-</u>	<u>444</u>	<u>45</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	-	-	183	-
Villa Club S.A.(c)	-	984	-	984
Otros -				
Corporación Hotelera Lima S.A.C.	-	3	-	3
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	2	-	-
	<u>-</u>	<u>989</u>	<u>183</u>	<u>987</u>

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

Durante el año 2019, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/6,705 miles (S/9,069 miles durante el año 2018). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Compañía Universal Textil S.A.	<u>1,549</u>	<u>1,791</u>

- (a) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales consolidados, es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo al 1 de enero	1,791	8,447
Ventas (b)	-	(6,158)
Cambios en el valor razonable (c)	<u>(242)</u>	<u>(498)</u>
Saldo final	<u>1,549</u>	<u>1,791</u>

- (b) Durante el 2018, el Grupo aprobó la venta de la participación que mantenía en Paz Corp S.A, con una pérdida de S/53 miles. La "pérdida por venta de acciones" se presentan en el rubro "Otros gastos" y se encuentra compuesta como sigue:

	2018 S/(000)
Precio de venta de las acciones	6,105
Costo de las acciones	<u>(6,158)</u>
Pérdida en venta de acciones	<u>(53)</u>

Asimismo en 2018, el importe que se mantenía como ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de dichas acciones por S/3,707 miles fue transferido a resultados acumulados de acuerdo a la política contable indicada en Nota 26.7.1(c).

- (c) Durante el 2019 y 2018, el Grupo reconoció una pérdida por valor razonable por las acciones que mantiene en Universal Textil S.A. por S/171 miles y S/350 miles, respectivamente, debido a la baja del precio de acción de 0.37 a 0.32 en comparación al 31 de diciembre de 2018 (0.52 a 0.37 en comparación al 31 de diciembre de 2017). Dicha pérdida de valor razonable, neto del impuesto a las ganancias diferido, se reconoce en el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto en el rubro de "Resultados no realizados".
- (d) Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha recibido dividendos por sus activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales de Paz Corp S.A. por S/627 miles.
- (e) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones disponibles para la venta no están vencidas y no se tiene control ni influencia significativa en sus decisiones operativas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Negocios conjuntos	187,922	198,974
Asociadas	<u>22,677</u>	<u>26,302</u>
	<u>210,599</u>	<u>225,276</u>

El detalle de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos comprende:

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	2019 %	2018 %	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	153,888	169,177
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	27,043	29,797
Inversiones Real Once S.A. (d)	50.00	-	<u>6,991</u>	<u>-</u>
			<u>187,922</u>	<u>198,974</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (c)	48.00	48.00	22,677	22,955
Inversiones Real Once S.A. (d)	-	28.57	<u>-</u>	<u>3,347</u>
			<u>22,677</u>	<u>26,302</u>
			<u>210,599</u>	<u>225,276</u>

- (a) Paz Centenario S.A. se forma del aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos y condominios de casas para vivienda.
- (b) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el "Grupo Censal S.A.C." (negocio conjunto) con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El "Grupo Censal S.A.C." inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.
- (c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo, ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Tal como se explica en la Nota 1.4, Inversiones Real Once S.A. pasó de ser asociada a negocio conjunto, la diferencia entre el valor pagado y el valor en libros ha generado una plusvalía que se detalla en la Nota 12. Este negocio conjunto se dedica principalmente al arrendamiento de estacionamientos y locales comerciales, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos.

- (e) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	225,276	223,909
Aportes de inversión (f)	-	13,111
Devolución de aportes de inversión(f)	(13,501)	(3,500)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (g)	(1,530)	(779)
Dividendos recibidos de asociadas (h)	(3,212)	(4,746)
Compra de acciones de negocio conjunto a subsidiarias (i)	-	(2,586)
Compra de acciones de asociada a negocio conjunto (j)	3,566	-
Desvalorización de inversión, Nota 21(b.3)	-	(133)
Saldo final	<u>210,599</u>	<u>225,276</u>

- (f) Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo recibió una devolución de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/13,501 miles (S/3,500 miles al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo realizó aportes de inversión en Grupo Censal S.A.C. por S/13,111 miles.

- (g) Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/1,530 miles en resultados provenientes de S/1,787 miles y S/2,754 miles de su participación en la pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal S.A.C. respectivamente y S/2,934 miles y S/77 miles como ganancia de Enotria S.A. y Real Once S.A., respectivamente (al 31 de diciembre de 2018, ha reconocido una pérdida neta de S/779 miles en resultados provenientes de S/169 miles y S/3,710 miles de su participación en la ganancia de Inversiones Real Once S.A. y Enotria S.A., respectivamente y S/3,615 miles y S/1,043 miles como pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal, respectivamente), que se presenta en el rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo ha recibido dividendos por S/3,212 miles y S/4,746 miles de su asociada Enotria S.A., respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) Durante el 2018, el Grupo realizó la compra del 50 por ciento de acciones restantes de Administradora Camino Real S.A.C. pagando un importe de S/3,857 miles, de los cuales se reconoció un deterioro en dicha inversión de S/1,271 miles para llevar la inversión a su valor en libros (Ver Nota 21(b.3)).
- (j) De acuerdo a lo indicando en la Nota 1.4 durante el 2019, el Grupo compró un adicional del 21.43 por ciento de acciones a un tercero no vinculado pagando S/6,636 miles, la diferencia entre el valor pagado y el valor en libros de las acciones se ha reconocido como plusvalía S/3,070 miles, ver Nota 12 (b).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades y equipo, neto

A continuación se presenta el movimiento y composición del rubro:

	Terreno S/(000)	Edificios e instalaciones S/(000)	Equipos diversos y de cómputo S/(000)	Maquinaria y equipo S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Total S/(000)
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2018	827	28,758	18,712	10,156	1,356	5,832	65,641
Adiciones (a)	-	6,374	2,052	-	59	393	8,878
Retiros y/o ventas (b), Nota 21(b)	-	-	(2,195)	(1,368)	-	(651)	(4,214)
Ajuste (f)	-	(276)	184	(150)	45	-	(197)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	827	34,856	18,753	8,638	1,460	5,574	70,108
Adiciones (a)	-	12,851	466	547	-	326	14,190
Transferencia de propiedades de inversión (d), Nota 11(f)	-	5,527	-	-	-	-	5,527
Ajuste (f), Nota 21(b)	(827)	(87)	-	-	-	-	(914)
Transferencias	-	(112)	-	-	-	112	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	53,035	19,219	9,185	1,460	6,012	88,911
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2018	-	(7,318)	(13,942)	(5,399)	(1,309)	(4,311)	(32,279)
Adiciones (c)	-	(3,105)	(1,481)	(526)	(43)	(402)	(5,557)
Retiros y/o ventas (b), Nota 21(b)	-	-	1,217	963	-	420	2,600
Ajuste (f)	-	(32)	104	(20)	(44)	(43)	(35)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(10,455)	(14,102)	(4,982)	(1,396)	(4,336)	(35,271)
Adiciones (c)	-	(4,827)	(1,091)	(264)	(55)	(205)	(6,442)
Ajuste (f), Nota 21(b)	-	(45)	-	-	-	-	(45)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(15,327)	(15,193)	(5,246)	(1,451)	(4,541)	(41,758)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	-	37,708	4,026	3,939	9	1,471	47,153
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	827	24,401	4,651	3,656	64	1,238	34,837

- (a) Las adiciones de los años 2019 y de 2018 corresponden principalmente a las remodelaciones del piso 1, 5 y 6 del edificio Real Cuatro y desembolsos para oficinas de ventas en urbanizaciones, respectivamente.
- (b) El retiro del año 2018 corresponde principalmente a los activos relacionados a la venta de los Centros Comerciales "Plaza del Sol Piura, Ica, Huacho y Plaza de la Luna Piura" realizado por las Compañías Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. e Interamérica de Comercio S.A., ver Nota 1.5.
- (c) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración por aproximadamente S/6,442 miles al 31 de diciembre de 2019 (S/5,557 miles al 31 de diciembre de 2018), ver Nota 20.
- (d) Corresponde al valor transferido de "Propiedades de Inversión" a "Propiedades y equipo, neto" (alquiler entre relacionadas) por el edificio Real Cuatro que para efectos del estado consolidado de situación financiera forma parte de este rubro de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.
- (e) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (f) Durante los años 2019 y de 2018, la Gerencia del Grupo procedió a realizar ciertos ajustes en algunos rubros de "Propiedades y equipo" por S/870 miles y S/162 miles neto de su depreciación, ya que no calificaban como activos fijos.
- (g) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipo" son recuperable con las utilidades futuras que genere el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Propiedades de inversión

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Oficinas (a)	1,327,656	1,232,470
Industrial (b)	849,116	870,680
Centros comerciales (c)	629,082	616,245
Urbanizaciones (d)	581,967	398,708
	<u>3,387,821</u>	<u>3,118,103</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco. Asimismo, comprende terrenos que corresponden al banco de tierras del Grupo, uno de ellos será destinado para la venta y los otros para la construcción de nuevos edificios de oficinas.
- (b) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, que se encuentra en proceso de habilitación urbana y lotización para su venta.
- (c) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.

Es importante indicar, tal como se explica en la Nota 1.5, que el Grupo durante el año 2018 realizó la venta de los centros comerciales: Plaza del Sol de Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol de Ica y Plaza del Sol Huacho; la venta se realizó a un tercero no vinculado al Grupo. La venta de dicha transacción generó un ingreso de aproximadamente S/222,005 miles con un costo de venta de S/231,280 miles.

- (d) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial y su posterior venta. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Ica, Piura, Huancayo y Trujillo. Los proyectos más importantes son Santa María 9 y 10, y Golf de Santa Clara en Lima; así como Altos del Valle y La Alborada en Trujillo, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo reconoció ingresos por venta de macrolotes por S/95 miles y S/19,923 miles, respectivamente.

- (e) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/113,119 miles y S/132,237 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	3,118,103	2,626,321
Compra de inmuebles (g)	279,375	619,959
Costos incurridos por obras en curso (h)	54,151	131,174
Transferencia a inventarios	(190,069)	(169,000)
Transferencia a propiedad y equipo, Nota 10 (d)	(5,527)	-
Costo de venta de macrolotes y lotes industriales	(1,353)	(59,052)
Costo de venta de malls, Nota 1.5	-	(231,280)
Cambios en el valor razonable (i)	<u>133,141</u>	<u>199,981</u>
Saldo final	<u>3,387,821</u>	<u>3,118,103</u>

(g) Al 31 de diciembre de 2019, las compras de inmuebles comprenden principalmente (i) terrenos adquiridos a terceros, ubicados en las ciudades de Chiclayo y Lima, por S/232,649 miles, (ii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante la reorganización societaria por S/6,478 miles, (iii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/40,248 miles. Al 31 de diciembre de 2018, las compras de inmuebles comprenden principalmente (i) los terrenos adquiridos a Almonte S.A. por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. por S/313,291 miles, (ii) inmuebles adquiridos en el distrito de San isidro por la Compañía Inversiones San Silvestre S.A. por S/251,790 miles, (iii) compra de terrenos para urbanizaciones residenciales por S/50,387 miles, (iv) adquisición de locales comerciales en el Centro Comercial Camino Real por S/4,491 miles. Todas las Compras han sido financiadas con recursos propios y con financiamiento bancario.

(h) Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales, habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones de edificios de oficinas y locales comerciales del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en Centro Comercial "Minka" por S/11,609 miles, S/6,886 miles, S/ 21,214 miles, S/5,189 miles, S/9,253 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales, habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones de edificios de oficinas y locales comerciales del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en Centro Comercial "Minka" por S/63,259 miles, S/29,439, S/9,662 miles, S/9,238 miles y S/19,576 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales. En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación y posterior desarrollo, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

La determinación de los valores razonables de las propiedades de inversión fue realizada por un tercero independiente, el cual tiene un acreditado reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valuar los tipos de inmuebles que tiene el Grupo; asimismo, la Gerencia realiza revisiones a dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros consolidados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Industrial	90,249	114,664
Oficinas (j)	42,860	78,038
Lotes y macrolotes	5,246	7,154
Centros comerciales	(5,214)	125
	<u>133,141</u>	<u>199,981</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los arrendamientos financieros están garantizados con el edificio Real 8, ver Nota 13(c)

(j) A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	2019	2018
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$20-US\$33	US\$19-US\$38
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 8%	4% - 6%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2.5% - 3%	1.5% - 5%
Tasa de descuento	7.5%-8.03%	7.88%-8.77%

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	Tasa de cambio	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	67,122	55,919
Disminución	-5%	(67,122)	(55,919)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	52,982	48,860
Disminución	-5%	(52,982)	(48,860)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5%	(73,658)	(59,075)
Disminución	-0.5%	88,892	67,494

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

- (k) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2019:

Periodo	Terceros	
	US\$(000)	S/(000)
Hasta un año	18,641	37,332
Entre uno y cinco años	46,114	52,505
Más de cinco años	20,270	45,542
Total	85,025	135,379

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (l) Los ingresos por arrendamientos comprometidos con el Grupo y con el patrimonio en fideicomiso, (que se encuentran garantizados con los edificios Real 1, Real 3, Real 5, Real 6 y Real 10)

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Hasta un año	99,163	98,471
Entre uno y cinco años	205,465	159,758
Más de cinco años	112,780	95,134

- (m) El Grupo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

12. Intangibles, neto y plusvalía, neto

- (a) Intangibles, netos-

A continuación, se presenta la composición del rubro intangibles:

	Software S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Costo -			
Saldos al 1 de enero de 2018	14,131	664	14,795
Adiciones (b)	1,780	989	2,769
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15,911	1,653	17,564
Adiciones (b)	1,930	233	2,163
Saldos al 31 de diciembre de 2019	17,841	1,886	19,727
Amortización -			
Saldos al 1 de enero de 2018	(3,656)	(1,387)	(5,043)
Adiciones, Nota 20	(2,129)	(56)	(2,185)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(5,785)	(1,443)	(7,228)
Adiciones, Nota 20	(2,307)	(95)	(2,402)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	(8,092)	(1,538)	(9,630)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	9,749	348	10,097
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	10,126	210	10,336

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Las adiciones en el año 2019, corresponden principalmente a las adquisiciones de soluciones web, Software y desarrollo de aplicaciones por S/827 miles, S/389 miles, S/468 miles, respectivamente (Al 31 de diciembre de 2018 corresponde principalmente a la adquisición de software y desarrollo de aplicaciones por S/1,780 miles y S/989).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, sobre las bases de las proyecciones realizadas por la Gerencia de los resultados esperados para los próximos años no existen indicios de que los valores recuperables de los activos intangibles sean menores a sus valores en libros; por lo que, no es necesario constituir alguna estimación por deterioro para estos activos a la fecha del estado consolidado.

- (c) Plusvalía -
La plusvalía por S/3,070 miles se ha generado en la adquisición del 23% de Inversiones Real Once S.A. el cual corresponde a la diferencia del valor pagado, que es el valor razonable a la fecha de adquisición, por S/6,636 miles y el valor en libros adquirido de S/3,566 miles, el Grupo no identificó ningún activo y pasivo adicional por las acciones adquiridas, ver mayor detalle en Nota 1.4.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Otros pasivos financieros

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Préstamos bancarios (a)	1,079,853	968,309	23,906	22,209	1,055,947	946,100
Pagarés (b)	78,000	185,669	78,000	185,669	-	-
Arrendamiento financiero (c)	29,298	36,621	7,766	7,311	21,532	29,310
Bonos (d)	169,893	170,719	1,038	801	168,855	169,918
	<u>1,357,044</u>	<u>1,361,318</u>	<u>110,710</u>	<u>215,990</u>	<u>1,246,334</u>	<u>1,145,328</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene un préstamo sindicado a tasa variable (libor a 90 días más 2.50%) por US\$ 200,000 miles. Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda. El Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 7.12% en moneda nacional y 5.00% en moneda extranjera. Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos, reperfilamiento de deuda y capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía un préstamo sindicado el cual lideraba el Banco Itaú en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A y el Banco Scotiabank del Perú S.A.A., cuyo saldo ascendió a US\$ 200,000 miles, los cuales devengaron intereses a una tasa variable (libor a 90 días más 3.00%). El 17 de junio de 2019, el Grupo realizó la cancelación de dicho préstamo sindicado, el cual tenía un saldo por US\$ 200,000 miles. Esta deuda se reestructuró entre las siguientes empresas del grupo: Inversiones Centenario S.A.A, Multimercados Zonales S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.

El saldo de los préstamos bancarios se presenta en el estado consolidado de situación financiera neto de la comisión por estructuración de deuda, ascendente a S/1,364 miles (S/1,370 miles al 31 de diciembre de 2018).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El contrato del nuevo préstamo sindicado estipula cuatro covenants; los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que en opinión de la Gerencia se vienen cumpliendo.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.5 veces a diciembre 2019.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2019. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos:

- El ratio de cobertura de activos debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A., y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/ 78,000 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 4.65% en moneda nacional.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía cinco pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander, Banco Interamericano de Finanzas, Banco Interamericano de Finanzas y Banco BBVA Continental por S/180,600 miles y US\$ 1,500 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual entre 4.35 % y 4.90 % en moneda nacional y 3.37 % en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo mantiene un arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Real 8 del Centro Empresarial en San Isidro. Este arrendamiento genera un interés a una tasa efectiva anual de 6.05%.

Este arrendamiento financiero incluye los siguientes covenants:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.30 veces.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) patrimonio, no debe ser mayor a 1.50 veces.

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Hasta 1 año	9,329	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>23,323</u>	<u>32,652</u>
	32,652	41,981
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	<u>(3,354)</u>	<u>(5,360)</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>29,298</u>	<u>36,621</u>

- (d) En sesión de Directorio de la Compañía del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, la Compañía realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, la Compañía emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

(e) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2019 S/(000)	2018 S/(000)	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Préstamos bancarios	1,079,853	968,308	827,535	727,561
Pagarés	78,000	185,669	77,934	184,317
Arrendamiento financiero	29,298	36,621	25,673	29,000
Bonos	169,892	170,720	56,110	35,892
	<u>1,357,043</u>	<u>1,361,318</u>	<u>987,252</u>	<u>976,770</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 4.37% en moneda nacional y 4.04% en moneda extranjera (5.53% en moneda nacional y 4.98% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

(f) Al 31 de diciembre 2019, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/88,988 miles (S/74,074 miles al 31 de diciembre de 2018) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 22 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/15,767 miles (S/11,670 miles al 31 de diciembre de 2018) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 15.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) El Grupo cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene aproximadamente US\$78,551 miles de líneas de crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$24,470 miles (Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía aproximadamente US\$48,500 miles de líneas de Crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$38,000 miles).

En opinión de la Gerencia al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo cumple con todas las obligaciones y clausulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/430,879 miles (S/417,085 miles al 31 de diciembre de 2018) y corresponden principalmente a:

- (i) Cuentas por pagar a Inteligo Bank e Interfondos fondo de inversión por S/43,030 miles y S/47,497 miles a tasas de interés en moneda extranjera de 6.95% y 6%, respectivamente; los cuales fueron utilizados en la adquisición de compra de inmuebles en el distrito de San Isidro (al 31 de diciembre de 2018 se adquirieron tres pagarés comerciales con Inteligo Bank, Interfondos e Interfondos fondo de inversión por S/48,834 miles, S/51,591 miles, S/43,385 miles). Durante el 2019, se canceló el pagaré mantenido con Interfondos por S/51,591 miles.
- (ii) Obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/340,352 miles (S/273,230 miles al 31 de diciembre de 2018).
- (iii) Obligaciones con relacionadas por S/45 miles al 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengan intereses por los pagarés en financiamiento de S/6,312 miles y S/5,296 miles al 31 de diciembre 2019 y 2018, respectivamente, ver Nota 22(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

15. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Intereses por pagar, Nota 13(f)	15,767	11,670
Depósitos en garantía (a)	10,436	10,195
Anticipos de clientes (b)	6,079	7,664
Pasivo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 19(d)	5,607	-
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,074	3,815
Participaciones por pagar	2,991	1,659
Impuestos laborales y beneficios sociales	841	1,313
Impuesto a las ganancias por pagar (c)	334	22,160
Provisión por contingencias administrativas y judiciales	-	934
Otras cuentas por pagar	4,246	1,657
	<u>49,375</u>	<u>61,067</u>

- (a) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.
- (b) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (c) Corresponde a la provisión del impuesto a las ganancias del periodo 2019 por un importe de S/20,504 miles neto de los pagos a cuenta realizados por el Grupo por S/20,170 miles (provisión del periodo 2018 del impuesto a las ganancias por S/39,882 miles neto de los pagos a cuenta realizados por el Grupo por S/17,722 miles).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Ingresos diferidos

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Cálculo de ingresos de lotes residenciales según NIIF 15, (a) y (c)	28,883	54,234
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales (b)	32,220	44,068
Ingresos diferidos por oficinas	<u>826</u>	<u>703</u>
	<u>61,929</u>	<u>99,005</u>
Parte corriente	29,709	61,314
Parte no corriente	<u>32,220</u>	<u>37,691</u>
	<u>61,929</u>	<u>99,005</u>

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se incluyen como pasivos a las ventas pendiente de entrega, las cuales se reconocen en este rubro de acuerdo a la política descrita en Nota 26.24.
- (b) Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, los ingresos diferidos por lotes industriales provienen principalmente de la venta a Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario y Corporación Aceros Arequipa S.A.C.; sobre los cuales el Grupo se encuentra completando su habilitación urbana para su posterior entrega.
- (c) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos por lotes residenciales:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Saldo inicial	54,234	81,588
Adiciones	24,997	34,052
Recuperos	<u>(50,348)</u>	<u>(61,406)</u>
Saldo final	<u>28,883</u>	<u>54,234</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Activos por derecho de uso, neto y pasivo por arrendamiento de derecho de uso

- (a) A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro de arrendamiento de inmuebles por derecho de uso:

	2019 S/(000)
Costo -	
Saldos al 1 de enero 2019	-
Adiciones	15,449
Saldos al 31 de diciembre 2019	<u>15,449</u>
Depreciación -	
Saldos al 1 de enero 2019	-
Adiciones (b), Nota 20	1,814
Saldos al 31 de diciembre 2019	<u>1,814</u>
Valor neto al 31 de diciembre de 2019	<u>13,635</u>

- (b) Al 31 de diciembre 2019, la depreciación por derecho de uso, ha sido distribuida de la siguiente manera:

	2019 S/(000)
Gastos de administración, Nota 20	<u>1,814</u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2019 las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	2019 S/(000)
Pasivo por arrendamiento	<u>13,789</u>
Clasificación por vencimiento:	
Porción corriente	1,447
Porción no corriente	12,342
	<u>13,789</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 4.40% y 9.18% en moneda nacional y entre 4.19% y 6.87% en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) El movimiento del pasivo por arrendamiento es como sigue:

	2019 S/(000)
Saldo inicial	-
Adiciones	15,449
Gastos por intereses financieros, Nota 22(b)	732
Pagos de arrendamiento	(2,687)
Diferencia en cambio, neto	295
Saldo final	<u>13,789</u>

18. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias

Este rubro comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Impuestos diferidos activos		
Recuperables después de 12 meses	36,373	23,589
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable después de 12 meses	(595,844)	(538,990)

El movimiento de cada partida temporal de la cuenta impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Al 1 de enero	(515,401)	(498,683)
Abono a resultados acumulados por NIIF 9, Nota 24.25(b)	-	3,954
Cargo al estado de resultados, Nota 23(f)	(43,574)	(20,815)
(Cargo) abono a otros resultados integrales	(496)	143
Al 31 de diciembre	<u>(559,471)</u>	<u>(515,401)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	Pérdida tributaria S/(000)	Otros S/(000)	NIIF 15 S/(000)	NIIF 9 S/(000)	NIIF 16 S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido						
Al 1 de enero de 2018	5,420	12,831	9,369	-	-	27,620
(Cargo) abono resultados	(1,599)	(5,230)	(3,251)	2,095	-	(7,985)
Abono a resultados acumulados	-	-	-	3,954	-	3,954
Al 31 de diciembre de 2018	3,821	7,601	6,118	6,049	-	23,589
(Cargo) abono resultados	10,525	8,460	(3,458)	(2,805)	62	12,784
Al 31 de diciembre de 2019	14,346	16,061	2,660	3,244	62	36,373
			Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/(000)	Mayor valor de propiedades de inversión S/(000)	Total S/(000)	
	Depreciación acelerada S/(000)	Venta a plazo S/(000)				
Pasivo diferido						
Al 1 de enero de 2018	(112,378)	(87,545)	(1,415)	(324,965)	(526,303)	
(Cargo) abono a resultados	7,910	(14,310)	1,058	(7,488)	(12,830)	
Abono a otros resultados integrales	-	-	143	-	143	
Al 31 de diciembre de 2018	(104,468)	(101,855)	(214)	(332,453)	(538,990)	
(Cargo) abono a resultados	36,581	(22,388)	-	(70,551)	(56,358)	
Abono a otros resultados integrales	-	-	(496)	-	(496)	
Al 31 de diciembre de 2019	(67,887)	(124,243)	(710)	(403,004)	(595,844)	

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

19. Patrimonio

(a) Capital emitido y capital adicional -

Al 31 de diciembre de 2019, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una (577,245,314 al 31 de diciembre de 2018).

En el primer trimestre de 2018, se emitieron 3,918,899 acciones a través de la Bolsa de Valores de Lima, con un valor de colocación de S/4 por cada acción, que originó un incremento en patrimonio de S/15,675 miles, el cual fue registrado con abono a los rubros "Capital emitido" y "Capital adicional" por S/3,919 miles y S/11,756 miles, respectivamente del estado de cambios en el patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2019, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,205	9.53
De 1.01 al 5.00	17	46.95
De 5.01 al 10.0	2	13.98
Mayor al 10.01	2	29.54
	<u>2,226</u>	<u>100.00</u>

Al 31 de diciembre de 2019, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/3.40 (S/3.85 por acción al 31 de diciembre de 2018) y una frecuencia de negociación de 19.48% (20% al 31 de diciembre de 2018).

(b) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. En sesión de Directorio de 5 de abril de 2019, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/18,280 miles. En sesión de Directorio del 2 de marzo de 2018, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/11,076 miles.

(c) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas, están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/33,111 miles, cancelados en el 2019.

En Junta General de Accionistas del 6 de abril de 2018, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/37,460 miles, cancelados en el 2018.

(d) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido.

(e) Participación no controlante -

En noviembre del 2018, el Grupo realizó la cancelación de la inversión que poseía en Fibra S.A. a través de su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., por aproximadamente S/18,627 miles. En el proceso de cancelación de la inversión, el Grupo determinó el valor de activos netos a cancelar, el cual se le aplicó el porcentaje de participación que poseía dicho accionista (20%), pagándole un importe de S/13,244 miles, la diferencia a favor de S/5,383 miles fue reconocida en los resultados acumulados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos y servicio S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Total S/(000)
2019				
Servicios prestados por terceros (c)	32,720	41,137	34,137	107,994
Cargas de personal (b)	9,218	22,605	1,094	32,917
Tributos	-	12,379	70	12,449
Depreciación, Nota 10(c)	-	6,442	-	6,442
Cargas diversas de gestión	423	3,767	1,751	5,941
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 4(d)	-	-	1,279	1,279
Amortización, Nota 12	-	2,402	-	2,402
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 17(b)	-	1,814	-	1,814
	<u>42,361</u>	<u>90,546</u>	<u>38,331</u>	<u>171,238</u>
2018				
Servicios prestados por terceros (c)	36,394	47,242	43,776	127,412
Cargas de personal (b)	22,063	13,503	1,934	37,500
Tributos	-	12,499	-	12,499
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 4(d)	-	-	9,543	9,543
Depreciación, Nota 10(c)	-	5,557	-	5,557
Cargas diversas de gestión	396	3,447	1,135	4,945
Amortización, Nota 12	-	2,185	-	2,185
	<u>58,853</u>	<u>84,433</u>	<u>56,388</u>	<u>199,674</u>

(b) Las cargas de personal comprenden las siguientes partidas:

	2019 S/000	2018 S/000
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	22,543	21,791
Indemnización de personal (b.1)	516	4,742
Beneficios sociales	1,662	2,670
Aportes sociales	1,374	2,190
Participación de trabajadores	2,991	1,659
Remuneración al Directorio	1,550	1,400
Otras cargas de personal	2,281	3,048
	<u>32,917</u>	<u>37,500</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2019 S/000	2018 S/000
Por función -		
Costo de venta	9,218	22,063
Gasto de administración y venta	<u>23,699</u>	<u>15,437</u>
	<u>32,917</u>	<u>37,500</u>

(b.1) Durante el año 2018, los gastos por indemnización de personal de jefaturas y plana Gerencial, se dieron como consecuencia de la venta de la cadena de centros comerciales y el proceso de reorganización del Grupo por S/3,420 miles y S/1,322 miles, respectivamente; ver Nota 1.5.

(c) Los servicios prestados por terceros comprenden las siguientes partidas:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Servicios de publicidad	28,043	31,490
Honorarios profesionales	18,952	28,788
Reparación y mantenimiento	17,673	15,245
Seguridad y vigilancia	13,686	14,944
Electricidad y agua	11,371	12,169
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	10,090	11,705
Alquileres (c.1)	3,365	6,071
Gastos de comunicación	1,936	2,215
Comisiones ventas y/o alquiler	1,823	1,750
Otros	<u>1,055</u>	<u>3,035</u>
	<u>107,994</u>	<u>127,412</u>

(c.1) Corresponden a alquileres principalmente de bienes mobiliarios de bajo valor y de corto plazo

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 5(d)	8,629	673
Enajenación de propiedades y equipo	323	89
Recuperación de gastos de arbitrios e impuesto predial	-	1,089
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	-	714
Recuperación de gastos de terceros	-	361
Otros ingresos diversos	1,692	483
	<u>10,644</u>	<u>3,409</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Sanciones administrativas y fiscales (b.1)	1,861	7,711
Costo de enajenación y baja de propiedades y equipo, Nota 10(b)	869	1,614
Gastos asociados a proyectos	666	3,446
Costo neto de enajenación de inversión inmobiliaria (b.2)	-	9,275
Castigo de otras cuentas por cobrar, Nota 5 (i)	313	3,734
Desvalorización de inversión (b.3)	-	1,404
Gastos por impuesto general a las ventas	-	281
Pérdida por venta de acciones, Nota 8 (b)	-	53
Otros gastos diversos de gestión	371	1,086
	<u>4,080</u>	<u>28,604</u>

(b.1) Corresponden a sanciones impuestas por la SUNAT por fiscalizaciones de las declaraciones Juradas del periodo 2016 de las subsidiarias Inversiones Centenario S.A.A., Centenario Desarrollo Urbano S.A.A. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (Al 31 de diciembre de 2018 corresponden a sanciones impuestas por la SUNAT por fiscalizaciones de las declaraciones juradas de los periodos 2012 y 2013 de la Compañía Multimercados Zonales S.A.)

(b.2) Corresponde a la pérdida generada por la venta de centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica, Plaza del Sol Huacho cuyo valor de venta ascendió a S/222,005 miles, el costo de venta de las propiedades de inversión fue de S/231,280 miles.

(b.3) Corresponde al deterioro realizado en las inversiones que mantiene el Grupo en Administradora Camino Real S.A. (antes negocio conjunto) e Inversiones Real Once S.A por S/1,271 miles y S/133 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Ganancia por liquidación de instrumentos financieros derivados, Nota 31	509	1,990
Intereses por depósitos a plazo	202	859
Intereses de inversiones financieras a valor razonable	-	102
Otros ingresos financieros	2,406	2,350
	<u>3,117</u>	<u>5,301</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13 (f)	88,988	74,074
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos (b.1)	11,233	17,861
Intereses por pagarés comerciales, Nota 14	6,312	5,296
Valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 5 (d) y (g)	1,033	-
Intereses por pasivos por derecho de uso, Nota 17 (d)	732	-
Gastos financieros de derivados liquidados	-	255
	<u>108,298</u>	<u>97,486</u>

(b.1) Corresponde principalmente al reconocimiento del gasto de la comisión de estructuración que se mantenía por el préstamo sindicado que se canceló en setiembre del 2019, ver Nota 12.

23. Situación tributaria

(a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

(b) Ley del Impuesto a la Renta -

El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso del Grupo aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Por Decreto Legislativo No. 1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos, fueron los siguientes:

- 2015 y 2016: 6.8 por ciento.
- 2017 y 2018: 5 por ciento.

- (c) En julio 2018 se publicó la Ley N° 30823 en la que el congreso delegó en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en diversos temas, entre ellos, en materia tributaria y financiera. En ese sentido, las principales normas tributarias emitidas son las siguientes:
- (i) Decreto Legislativo N°1369: Se modificó, a partir del 1 de enero de 2019, el tratamiento aplicable a las regalías y retribuciones por servicios prestados por no domiciliados, eliminando la obligación de abonar el monto equivalente a la retención con motivo del registro contable del costo o gasto, debiendo ahora retenerse el impuesto a las ganancias con motivo del pago o acreditación de la retribución. Para que dicho costo o gasto sea deducible para la empresa local, deberá haberse pagado o acreditado la retribución hasta la fecha de presentación de la declaración jurada anual del impuesto a las ganancias.
 - (ii) Decreto Legislativo N°1372: Se establecieron las normas que regulan la obligación de las personas jurídicas y/o entes jurídicos de informar la identificación de sus beneficiarios finales. Estas normas son aplicables a las personas jurídicas domiciliadas en el país, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Impuesto a las ganancias, y a los entes jurídicos constituidos en el país. La obligación alcanza a las personas jurídicas no domiciliadas y a los entes jurídicos constituidos en el extranjero en tanto: a) cuenten con una sucursal, agencia u otro establecimiento permanente en el país; b) la persona natural o jurídica que gestione el patrimonio autónomo o los fondos de inversión del exterior, o la persona natural o jurídica que tiene calidad de protector o administrador, esté domiciliado en el país y c) cualquiera de las partes de un consorcio esté domiciliada en el país. Esta obligación será cumplida mediante la presentación a la Autoridad Tributaria de una Declaración Jurada informativa, que deberá contener la información del beneficiario final y ser presentada, de acuerdo con las normas reglamentarias y en los plazos que se establezcan mediante Resolución de Superintendencia de la SUNAT.

En enero de 2019 se publicó el Decreto Supremo N°003-2019-EF que contiene, entre otros, el formato en el que cada empresa debe consignar los datos de las personas que califiquen como beneficiario final.

En septiembre de 2019 se publicó la Resolución de Superintendencia N°185-2019/SUNAT a través de la cual se establece la forma, plazo y condiciones para la presentación de la declaración del beneficiario final. Así, se establece que aquellas empresas que tengan calidad de Principales Contribuyentes al 30 de noviembre de 2019 deberán presentar la declaración del beneficiario final en el mes de diciembre de 2019. Aún se encuentra pendiente que se establezca la fecha en la que las demás personas jurídicas deban presentar dicha declaración.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(iii) Decreto Legislativo N°1424: Se incluyeron modificaciones a la Ley del Impuesto a las ganancias, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019, para perfeccionar el tratamiento fiscal aplicable a:

- *Las rentas obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país.* Entre los cambios más relevantes, se encuentra la inclusión de un nuevo supuesto de enajenación indirecta, que se configura cuando el importe total de las acciones de la persona jurídica domiciliada cuya enajenación indirecta se realice sea igual o mayor a 40,000 UIT, ver literal anterior.
- *Los establecimientos permanentes de empresas unipersonales, sociedades y entidades de cualquier naturaleza constituidas en el exterior.* A tal efecto, se han incluido nuevos supuestos de establecimiento permanente, entre ellos, cuando se produzca la prestación de servicios en el país, respecto de un mismo proyecto, servicio o para uno relacionado, por un período que en total exceda de 183 días calendario dentro de un período cualquiera de doce meses.
- *El régimen de créditos contra el Impuesto a la Renta por impuestos pagados en el exterior,* con la finalidad de incorporar el crédito indirecto (impuesto corporativo pagado por subsidiarias del exterior) como crédito aplicable contra el Impuesto a la Renta de personas jurídicas domiciliadas, a fin de evitar la doble imposición económica.

En diciembre de 2019 se publicó el Decreto Supremo N°369-2019-EF mediante el cual se introduce en el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta los puntos que se deben tener en consideración para tener derecho a la deducción del crédito indirecto.

- *La deducción de gastos por intereses para la determinación del Impuesto a la Renta empresarial.* En los años 2019 y 2020, el límite de endeudamiento fijado en tres veces el patrimonio neto al 31 de diciembre del año anterior será aplicable, tanto a préstamos con partes vinculadas, como a préstamos con terceros contraídos a partir del 14 de setiembre de 2018. A partir del 2021 el límite para la deducción de gastos financieros será equivalente al 30 por ciento del EBITDA de la entidad.

(iv) Se han establecido normas para el devengo de ingresos y gastos para fines tributarios a partir del 1 de enero de 2019 (Decreto Legislativo N° 1425). Hasta el año 2018 no se contaba con una definición normativa de este concepto, por lo que en muchos casos se recurría a las normas contables para su interpretación. En términos generales, con el nuevo criterio, para fines de la determinación del Impuesto a la Renta ahora se considerará si se han producido los hechos sustanciales para la generación del ingreso o gasto acordados por las partes, que no estén sujetos a una condición suspensiva, en cuyo caso el reconocimiento se dará cuando ésta se cumpla; no se tendrá en cuenta la

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

oportunidad de cobro o pago establecida; y, si la determinación de la contraprestación depende de un hecho o evento futuro, se diferirá el total o la parte del ingreso o gasto que corresponda hasta que ese hecho o evento ocurra."

- (d) Decreto de Urgencia N°10-2019, el cual modifica la Ley que promueve la Investigación Científica, Desarrollo Tecnológico e Innovación Tecnológica y se encuentra vigente a partir del 1 de enero de 2020. Mediante este decreto se ha ampliado la vigencia de este beneficio hasta el año 2022. De igual manera, se ha reducido el límite de la deducción adicional que permitía la Ley, antes podía deducirse hasta un límite de 1,335 UIT con este cambio el límite será de 550 UIT.
- (e) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	Periodo sujeto a fiscalización
Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2017, 2018 y 2019
Centro Empresarial El Derby S.A.	2015 al 2019
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2015 al 2019
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2015 al 2019
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2015 al 2019
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2015 al 2019
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2015 al 2019
Interamerica de Comercio S.A.	2015 al 2019
Centenario Corporativo S.A.C.	2015 al 2019, 2018 en proceso
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2015, 2017 al 2019
Centenario Oficinas S.A.C.	2015 al 2019
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2015, 2016, 2018 y 2019
Administradora Camino Real S.A.	2015 al 2019
Inversiones San Silvestre S.A.	2015 al 2019
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2017 al 2019

La declaración jurada correspondiente al año 2016 para Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y el año 2017 para Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. fueron revisadas por la Administración Tributaria durante el año 2019. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/3,565 miles a Inversiones Centenario S.A.A, la cual procedió a rectificar la declaración jurada del año 2016 y compensó dichos reparos tributarios con crédito a favor que mantenía.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados comprende:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(41,740)	(69,699)
Diferido, Nota 18	<u>(43,574)</u>	<u>(20,815)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(85,314)</u>	<u>(90,514)</u>

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias del Grupo, como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>266,930</u>	<u>194,935</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(78,744)	(57,506)
Aplicación de la pérdida tributaria	-	(1,599)
Dividendos percibidos	948	3,132
Efecto de la venta de centros comerciales (h)	-	(33,335)
Efecto neto de otras partidas (*)	<u>(7,518)</u>	<u>(1,206)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(85,314)</u>	<u>(90,514)</u>

(*) Corresponde principalmente al efecto diferido del valor razonable del patrimonio en fideicomiso.

- (g) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.
- (h) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -
Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) Durante el 2018 se modificó el Código Tributario en la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario (Decreto Legislativo N°1422) - Como consecuencia de la mencionada norma, el Grupo realizó la evaluación de la norma anti elusiva y presentó su evaluación al Directorio el 8 de marzo del 2019; en la cual se concluye que no surgirían contingencias.
- (j) En la nota 1.5 se describe la operación de venta de los centros comerciales, el Grupo ha evaluado la implicancia tributaria respecto a esta operación, y según la evaluación realizada en conjunto con los asesores legales, las implicancias en el Impuesto a las ganancias e Impuesto General a las Ventas son de carácter posible; en tal sentido, consideran que no deberían existir contingencias adicionales a las ya reconocidas en los estados financieros consolidados.

24. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio (incluye servicios corporativos).

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2019					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	504,086	94,132	57,732	-	655,950
Costo de venta	(260,896)	-	-	-	(260,896)
Costo de servicios	-	(25,145)	(17,216)	-	(42,361)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	95,495	42,860	(5,214)	-	133,141
Utilidad bruta	338,685	111,847	35,302	-	485,834
Gastos de venta	(24,780)	(3,851)	(9,640)	(60)	(38,331)
Gastos de administración	(52,003)	(19,865)	(15,581)	(3,097)	(90,546)
Otros ingresos y gastos, neto	5,104	305	244	911	6,564
Utilidad (pérdida) operativa	267,006	88,436	10,325	(2,246)	363,521
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(1,530)	(1,530)
Ingresos y gastos financieros	(54,843)	(21,456)	(26,311)	(2,571)	(105,181)
Diferencia en cambio, neta	7,777	1,452	891	-	10,120
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	219,940	68,432	(15,095)	(6,347)	266,930
Activo corriente	608,579	113,645	69,699	-	791,923
Activo no corriente	3,116,613	581,989	356,937	212,148	4,267,687
Total activos de segmentos	3,725,192	695,634	426,636	212,148	5,059,610
Pasivo corriente	378,005	70,588	43,292	-	491,885
Pasivo no corriente	1,550,771	289,588	177,605	-	2,017,964
Total pasivos de segmentos	1,928,776	360,175	220,897	-	2,509,849

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2018					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	485,512	98,687	74,503	-	658,702
Costo de venta	(295,428)	-	-	-	(295,428)
Costo de servicios	(17,695)	(27,651)	(30,589)	(613)	(76,548)
Ganancia por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	121,819	78,038	124	-	199,981
Utilidad (pérdida) bruta	294,208	149,074	44,038	(613)	486,707
Gastos de venta	(42,915)	(2,968)	(10,501)	(4)	(56,388)
Gastos de administración	(46,572)	(13,186)	(22,875)	(1,800)	(84,433)
Otros ingresos y gastos, neto	(6,728)	752	(18,739)	(480)	(25,195)
Utilidad (pérdida) operativa	197,993	133,672	(8,077)	(2,897)	320,691
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(779)	(779)
Dividendos recibidos de inversión financiera	-	-	-	627	627
Ingresos y gastos financieros	(45,892)	(29,475)	(16,066)	(752)	(92,185)
Diferencia en cambio, neta	(24,632)	(5,007)	(3,780)	-	(33,419)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	127,469	99,190	(27,923)	(3,801)	194,935
Activo corriente	739,325	150,241	113,423	-	1,002,989
Activo no corriente	2,693,137	547,417	413,268	227,068	3,880,890
Total activos de segmentos	3,432,462	697,658	526,691	227,068	4,883,879
Pasivo corriente	557,510	88,404	66,739	-	712,653
Pasivo no corriente	1,275,452	279,436	210,956	-	1,765,844
Total pasivos de segmentos	1,832,962	367,840	277,695	-	2,478,497

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	<u>181,134</u>	<u>86,311</u>
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	<u>0.31</u>	<u>0.15</u>

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

26. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

26.1 Bases de preparación y presentación-

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y que se encuentran vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia del Grupo, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y vigentes a las fechas de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por los activos financieros disponibles para la venta, las inversiones financieras con cambio en resultados y las propiedades de inversión que se miden a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio crítico en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio crítico o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 29.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.2 Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones adoptadas por el Grupo en el 2019 -

El Grupo ha considerado por primera vez, en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2019, la aplicación de la NIIF 16 "Arrendamientos" vigente a partir del 1 de enero 2019 aplicando el enfoque modificado para esta adopción. Por otro lado, también ha evaluado la interpretación CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a la renta".

La descripción de los principales cambios e impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se detalla a continuación:

NIIF 16 "Arrendamientos" -

Antes de la adopción de la NIIF 16 "Arrendamientos", el Grupo clasificaba cada uno de sus arrendamientos (como arrendatario) en el momento inicial ya sea como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo. Un arrendamiento era clasificado como un arrendamiento financiero si transfería sustancialmente todo los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo arrendado al Grupo; de otra manera, era clasificado como un arrendamiento operativo. Los arrendamientos financieros eran capitalizados al inicio del arrendamiento a su valor razonable de la propiedad arrendada en el momento inicial o, si era más bajo, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Los pagos de arrendamiento eran distribuidos entre interés (reconocido como gasto financiero) y reducción del pasivo por arrendamiento. En un arrendamiento operativo, la propiedad arrendada no era capitalizada y los pagos de arrendamiento eran reconocidos como gastos de arrendamiento en el estado de resultados sobre la base de línea recta durante la vigencia del contrato.

Al momento de adoptar la NIIF 16, el Grupo aplicó un enfoque de reconocimiento y medición del arrendatario para todos sus arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. El Grupo reconoce de manera consolidada en el estado de situación financiera, pasivos por los pagos de arrendamiento a efectuar y derechos de uso de los activos que representan el derecho a usar los activos subyacentes.

La adopción de la NIIF 16 representó el reconocimiento de un activo y un pasivo por derecho de uso de S/14,744 miles y S/14,429 miles, respectivamente, al 1 de enero de 2019 (fecha inicial de adopción).

Interpretación CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta"-

La interpretación aborda la contabilidad de los impuestos sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre frente a la aplicación de la NIC 12 "Impuesto a las ganancias". No se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye específicamente requisitos relacionados con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

El Grupo determina si considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o en conjunto con uno o más tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

El Grupo aplica un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Tras la adopción de la Interpretación, el Grupo consideró si tiene posiciones fiscales inciertas, particularmente aquellos relacionados con precios de transferencia. El Grupo determinó, en base a su cumplimiento de impuestos y estudio de precios de transferencia, que es probable que sus tratamientos fiscales sean aceptados por las autoridades fiscales. La Interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

26.3 Consolidación de estados financieros - Subsidiarias -

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de sus subsidiarias.

Las subsidiarias son las entidades sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto resulta en participaciones no controladoras con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que la Compañía y una o más de las partes involucradas en un contrato poseen control conjunto sobre sus actividades relevantes se denominan acuerdos conjuntos.

Las inversiones en acuerdos conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene negocios conjuntos. Los negocios conjuntos para efectos de consolidación se contabilizan usando el método de la participación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Bajo el método de la participación, la inversión del Grupo se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer su participación en las utilidades y pérdidas, en los resultados del periodo y la participación en otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Cuando la participación en las pérdidas de un negocio conjunto es equivalente o supera su participación en tales negocios conjuntos (que incluye toda participación de largo plazo que, en sustancia, forma parte de la inversión neta del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos), no se reconoce pérdidas adicionales a menos que se haya asumido obligaciones o deba efectuar pagos a nombre de los negocios conjuntos. La inversión puede incluir la plusvalía mercantil identificada en su adquisición.

Las ganancias no realizadas sobre transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos a voto a menos que pueda demostrarse claramente lo contrario. Las inversiones en asociadas en el Grupo se registran por el método de la participación.

Si el Grupo reduce su participación en una asociada pero mantiene influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como resultados, cuando sea necesario. La participación del Grupo en los resultados de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce en resultados. Asimismo, su participación en los otros resultados integrales de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce como otros resultados integrales con un ajuste correspondiente al costo de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce mayor pérdida, a menos de que tenga una obligación legal o asumida o deba efectuar pagos a nombre de la asociada.

Las utilidades y pérdidas que resultan de transacciones que el Grupo efectúa con sus asociadas se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo por la porción relacionada a la participación que el Grupo posee sobre la asociada. Las pérdidas no realizadas son eliminadas a menos de que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo evalúa anualmente si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o la inversión en el negocio conjunto se ha deteriorado. Si éste es el caso, el Grupo determina la pérdida por deterioro como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, la que se reconoce en resultados en el rubro participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos bajo el método de la participación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.4 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 24 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

26.5 Transacción en moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Grupo (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo. Todas las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

26.6 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimiento de tres meses o menos. En los estados financieros consolidados, los sobregiros bancarios son incluidos en el saldo de otros pasivos financieros del pasivo corriente en el estado consolidado de situación financiera.

26.7 Instrumentos financieros - Reconocimiento inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

26.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial como: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de activos financieros al momento del reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de caja contractuales del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para manejarlos. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales, que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales el Grupo ha aplicado el expediente práctico, el Grupo mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente financiero

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

significativo o por las cuales el Grupo no ha aplicado el expediente práctico son medidas al precio de transacción determinada según la NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se necesita que dé lugar a flujos de caja que son "Solo pagos de la principal e intereses (SPPI)" originado por el importe principal vigente. Esta evaluación se refiere como la prueba de SPPI y es efectuada a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios del Grupo para manejar activos financieros se refiere a como maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros del Grupo mantenidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y préstamos a terceros.

(b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -

El Grupo mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego venderlos; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

- (c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

El Grupo posee sus inversiones financieras en acciones como activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

- (d) Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable con cambios netos en el valor razonable, reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales.

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas; es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera, cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- El Grupo ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) al Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero han transferido el control del activo.

Cuando el Grupo ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, el Grupo evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, el Grupo continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, el Grupo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Deterioro de activos financieros -

El Grupo ha registrado la estimación por pérdidas crediticias esperadas para todos los préstamos otorgados y otros activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. Según lo requerido por la NIIF 9, los instrumentos de patrimonio no están sujetos a deterioro según la NIIF 9.

La asignación de la pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias según lo requerido por la NIIF 9 que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas esperada durante el tiempo de vida del activo que resulta de los sucesos de incumplimiento en un periodo de 12 meses.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Basado en el proceso arriba mencionado, agrupa sus créditos en "Etapa 1", "Etapa 2" y "Etapa 3", tal como se describe a continuación:

Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, el grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.

Etapa 2: Cuando un préstamo presenta un incremento significativo en el riesgo de crédito desde cuando se originó, el Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero. La Etapa 2 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la etapa 3.

Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. El Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

Para los activos financieros para los cuales el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar, ya sea la totalidad del monto pendiente o una parte del mismo, el importe en libros bruto del activo financiero se reduce. Esta se considera una baja en cuentas (parcial) del activo financiero.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre los siguientes activos financieros:

- Activos financieros que se miden al costo amortizado.
- Cuentas por cobrar por arrendamientos.

Los activos financieros del Grupo sujetos a una corrección de valor por pérdida crediticia son los siguientes:

- Cuentas por cobrar comerciales (neto de intereses)
- Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia del Grupo realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- Probability of default (PD): Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.
- Exposure at default (EAD): La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición en cada fecha futura de incumplimiento, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.
- Loss given default (LGD): La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que el Grupo tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. El Grupo calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la provisión por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

Castigos-

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando el Grupo ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recuperado por pérdida crediticia.

26.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, deudas y préstamos que devengan interés e instrumentos financieros derivados.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

(a) Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados se designan como tales a la fecha de su reconocimiento inicial únicamente si se cumplen los criterios definidos en la NIIF 9.

El grupo no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Deudas y préstamos que devengan interés -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultados integrales.

Por lo general, esta categoría aplica a las deudas y préstamos corrientes y no corrientes que devengan interés.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado consolidado de situación financiera, si existe un derecho real legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

26.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

Los instrumentos financieros derivados tales como contratos a futuro de moneda extranjera y permutas ("swaps") de tasas de interés se utilizan para cubrir los riesgos de tipos de tasa de interés, respectivamente. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente por sus valores razonables a la fecha en la que se celebra el contrato derivado, y posteriormente se vuelven a medir por su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo, y como pasivos financieros cuando su valor razonable es negativo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Para fines de la contabilidad de coberturas, las coberturas se clasifican como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos, o de compromisos en firme no reconocidos;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo atribuidas ya sea a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, o al riesgo de tipo de cambio en un compromiso en firme no reconocido;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al inicio de una relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura a la que desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura.

La documentación incluye identificación del instrumento de cobertura, el bien cubierto, la naturaleza del riesgo que se cubre y como el Grupo va a evaluar si la relación de cobertura cumple con los requerimientos de efectividad de la cobertura (incluyendo análisis de las fuentes de ineffectividad de la cobertura y cómo el ratio de cobertura se determina). Una relación de cobertura se trata como contabilidad de cobertura si cumple con los siguientes requerimientos de efectividad:

- Existe una relación económica entre el bien cubierto y el instrumento de cobertura.
- El efecto de riesgo de crédito no domina los cambios en el valor que resultan de la relación económica.
- El ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que resulta de la cantidad del bien cubierto que el Grupo realmente cubre, y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente usa para cubrir la cantidad del bien cubierto.

26.8 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 y representa el derecho del Grupo a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 26.7)

26.9 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable de ser el caso, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados consolidados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

26.10 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo a través de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupadas por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos del Grupo, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado consolidado de resultados, en el rubro "Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo vende una propiedad a su valor razonable, este valor corresponde a la última medición del valor razonable realizada previa a la venta. La ganancia o pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados.

Si las propiedades de inversión se ocupan por el Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por el Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo". En caso que el inmueble se encuentre deteriorado, cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

26.11 Propiedades y equipos -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva

La depreciación de las propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificios	30
Instalaciones	10
Equipos diversos y de cómputo	De 4 a 10
Maquinaria y equipo	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable. Los resultados por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos provenientes de la transacción y sus valores en libros y se reconocen en el rubro "Otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados.

26.12 Activos intangibles -

Los intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. El costo de los intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y, de ser aplicable, de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

Las vidas útiles de los intangibles pueden ser finitas o indefinidas. Los intangibles con vidas útiles finitas se amortizan por el método de línea recta a lo largo de sus vidas útiles económicas, que son de 10 años (licencias para programas de cómputo), y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización para un intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa.

Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Gastos de administración".

Los intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan, y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron algún deterioro del valor, ya sea en forma individual o a nivel de la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen. Una vida útil indefinida se revisa en forma anual para determinar si la misma sigue siendo apropiada. En caso de no serlo, el cambio de vida útil de indefinida a finita se contabiliza en forma prospectiva.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales cuando se da de baja el activo respectivo.

26.13 Combinaciones de negocios y plusvalía -

Las combinaciones de negocios se contabilizan mediante el método de la adquisición. El costo de una adquisición se mide como la suma de la contraprestación transferida, medida por su valor razonable a la fecha de la adquisición, y el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por medir la participación no controladora en la adquirida por su valor razonable, o por la participación proporcional sobre los activos netos identificables de la adquirida. Los costos de adquisición incurridos se imputan a gastos y se los presenta dentro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cuando el Grupo adquiere un negocio, evalúa los activos y pasivos financieros incorporados, para su apropiada clasificación y designación de conformidad con las condiciones contractuales, las circunstancias económicas y otras condiciones pertinentes a la fecha de la adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos en los contratos anfitriones de la entidad adquirida.

La plusvalía se mide inicialmente al costo, representado por el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe reconocido por la participación no controladora, respecto del neto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si esta contraprestación resultare menor al valor razonable de los activos netos adquiridos, la diferencia se reconoce en los resultados a la fecha de la adquisición.

Después del reconocimiento inicial, la plusvalía se mide al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. A los fines de las pruebas de deterioro del valor, la plusvalía adquirida en una combinación de negocios se asigna, a partir de la fecha de la adquisición, a cada una de las unidades generadoras de efectivo del Grupo que se espera serán beneficiadas con la combinación, independientemente de si otros activos o pasivos de la adquirida se asignan a esas unidades.

Cuando la plusvalía forma parte de una unidad generadora de efectivo, y parte de la operación dentro de tal unidad se vende, la plusvalía asociada con la operación vendida se incluye en el importe en libros de la operación al momento de determinar la ganancia o pérdida por la disposición de la misma. La plusvalía que se da de baja en esta circunstancia se mide sobre la base de los valores relativos de la operación de venta y de la porción retenida de la unidad generadora de efectivo.

26.14 Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, el Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. El Grupo estima el importe recuperable de un activo cuando existe tal indicio, o cuando se requiere efectuar una prueba anual de deterioro de su valor.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta las transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no existen dichas transacciones, se usa un modelo apropiado de evaluación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación acumulada, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

26.15 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 a corto plazo.

26.16 Otros pasivos financieros -

Corresponde a los préstamos que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado consolidado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los cargos incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba.

26.17 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de "propiedades y equipo".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren.

Los otros costos por financiamiento se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre el Grupo en relación con una financiación obtenida.

26.18 Arrendamientos -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. El Grupo tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - El Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
 - El Grupo ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso -

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El activo por derecho de uso se deprecia linealmente sobre el plazo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Además, el activo por derecho de uso está sujeto a evaluación de deterioro, si existieran indicios de los mismos.

Pasivo por derecho de uso -

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o en caso la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplica la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamientos comprenden: pagos fijos o variables que dependen de un índice o una tasa. Cuando los arrendamientos incluyen opciones de terminación o extensión que el Grupo considera con certeza razonable de ejercerlas, el costo de la opción es incluida en los pagos de arrendamientos.

La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual o si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación, reconociendo un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Excepciones al reconocimiento -

El Grupo no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de bienes que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. El Grupo no reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

26.19 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado consolidado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado consolidado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros separados e individuales que conforman el Grupo. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El impuesto a las ganancias diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros consolidados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido se realice o se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos sólo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto a las ganancias diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por el Grupo y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.

El impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensa cuando existe el derecho legal de compensar el impuesto a las ganancias corriente activo con el impuesto a las ganancias corriente pasivo y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma entidad tributaria y en la misma zona geográfica por cada subsidiaria que conforman los estados financieros consolidados.

26.20 Ingresos diferidos-

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado y de acuerdo a la NIIF 15 que se detalla en la Nota 26.24, la proporción de los ingresos por venta de lotes que tienen dificultad de cobro se reconocen como parte de este rubro.

26.21 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada periodo. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

26.22 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros consolidados en la medida que la salida de flujos sea probable y sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados cuando la salida de flujos es posible.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que el Grupo genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.23 Capital emitido -

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio con los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones y se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

26.24 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos del Grupo se derivan de la: (i) venta de terrenos habilitados (lotes y macrolotes), (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) los servicios por gestión de oficinas, centros comerciales y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

A continuación, se detalla el reconocimiento de los ingresos de acuerdo a NIIF 15:

- El ingreso por la venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales-
Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales.
- Obligación de desempeño-
El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes, macrolotes y lotes industriales; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.
- *Probabilidad de cobro a los clientes-*
En caso exista una baja probabilidad de cobro, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados y registra un abono a ingresos diferidos por los lotes vendidos en el cual se tiene dificultad de cobro. Esta evaluación se realiza de acuerdo a un análisis de portafolios de crédito, el cual consiste en lo siguiente: un porcentaje histórico sobre la evaluación de cobros de clientes que dejaron de pagar al Grupo de acuerdo al factor cuota (tercera cuota no cobrada) y zonas de venta.

(b) Rescisión de contratos de venta de lotes residenciales -

El Grupo conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta al contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables del Grupo al costo original de la venta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los ingresos por mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Administración de inmuebles -

Los ingresos por administración de inmuebles corresponden al cobro por los servicios de mantenimiento y administración de los ambientes comunes de los edificios de oficinas y centros comerciales.

(e) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Método de la tasa de interés efectiva -

Según la NIIF 9, los ingresos por intereses se registran utilizando el método de la tasa de interés efectiva ("TIE") para todos los instrumentos financieros medidos al costo amortizado o para instrumentos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados. La TIE es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando corresponda, un período más corto, al valor contable neto del activo financiero.

La TIE (y, por lo tanto, el costo amortizado del activo) se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento, prima y costos que sea parte integral de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce los ingresos por intereses utilizando una tasa que representa la mejor estimación de una tasa de rendimiento constante durante la vida esperada del instrumento financiero. Por lo tanto, reconoce el efecto de tipo de interés considerando el riesgo crediticio, y otras características del ciclo de vida del producto (incluidos pagos anticipados, cargos, etc.).

Si las expectativas con respecto a los flujos de efectivo del activo financiero se revisan por razones distintas al riesgo de crédito, el ajuste se registra como un ajuste positivo o negativo al valor contable del activo en el estado consolidado de situación financiera con un aumento o reducción en los ingresos por intereses. El ajuste se amortiza posteriormente a través de los intereses en el estado consolidado de resultados.

(f) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos se reconocen como una disminución de la inversión en asociadas y negocios conjuntos en el estado consolidado de situación financiera.

(g) Gastos y costos -

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.25 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo controlador se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el período en que los dividendos se aprueban.

26.26 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta de la controlante 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.

26.27 Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional del Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados.

26.28 Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no vigentes-

(a) Otras normas y modificaciones

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28-

Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (aplazado indefinidamente).

- Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto a las ganancias.
- Modificaciones a la NIC 23 - Costos de financiamiento.

El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas, mejoras y modificaciones a las normas emitidas, según corresponda, cuando entren en vigencia. A la fecha de este informe se encuentra en proceso de evaluación de los efectos de estas modificaciones de las normas.

27. Administración de riesgos financieros

Los activos financieros principales incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y otros activos financieros. Los pasivos financieros principales del Grupo, comprenden cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y obligaciones financieras. El propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Grupo. El Grupo también posee instrumentos de deuda y patrimonio.

27.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Gerencia Financiera del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de moneda y riesgo de precio de la acción. Los instrumentos financieros que se ven afectados por el riesgo de mercado incluyen instrumentos de deuda y patrimonio, obligaciones financieras e instrumentos derivados.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando el Grupo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera; por lo que la Gerencia gestiona mensualmente el riesgo de tipo de cambio buscando un balance entre sus principales egresos de efectivo con la moneda en la que se denominan las principales entradas de efectivo (los ingresos por arrendamientos y venta de terrenos en dólares estadounidense) y esto se logra generalmente mediante la obtención de préstamos en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2019 US\$(000)	2018 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,531	36,956
Cuentas por cobrar comerciales	41,998	40,010
Cuentas por cobrar a relacionadas	127	114
Otras cuentas por cobrar	5,071	3,204
	<u>53,727</u>	<u>80,284</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(165,772)	(249,612)
Cuentas por pagar comerciales	(46,114)	(86,657)
Cuentas por pagar a relacionadas	(2)	(1)
Otras cuentas por pagar	(5,059)	(4,297)
	<u>(216,947)</u>	<u>(340,567)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(163,220)</u>	<u>(260,283)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.311 por

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta (S/3.369 por US\$1 para la compra y S/3.379 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2018). Asimismo, durante el año 2019 y 2018, el Grupo ha registrado una ganancia y una pérdida por diferencia en cambio por S/10,120 miles y S/33,419 miles, respectivamente.

La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al US\$, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	Variación en tasa de cambio %	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Análisis de sensibilidad			
Devaluación-			
Soles	-5	27,086	42,088
Soles	-10	54,172	84,176
Revaluación			
Soles	5	(27,086)	(42,088)
Soles	10	(54,172)	(84,176)

- (ii) **Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -**
Las inversiones del Grupo en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia del Grupo revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.
- (iii) **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -**
El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13.

Por otro lado, cuando es necesario, el Grupo suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés.

Durante el 2019 y 2018 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El riesgo de tasa de interés del Grupo es monitoreado mensualmente por la Gerencia del Grupo.

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés del Grupo. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar 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. El Grupo está expuesto a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de arrendamiento que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo.

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2019.

A continuación se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	3.1%	3.4%	3.0%	3.1%
2	6.1 %	6.7 %	5.8 %	6.0 %
3	9.1 %	9.9 %	8.6 %	8.9 %
4	11.9 %	13.0 %	11.3 %	11.7 %
5	14.7 %	16.0 %	14.0 %	14.4 %
6	17.3 %	18.9 %	16.5 %	17.0 %
7	19.9 %	21.7 %	19.0 %	19.5 %
8	22.4 %	24.4 %	21.4 %	22.0 %
9	24.8 %	27.0 %	23.7 %	24.3 %
10	27.2 %	29.5 %	26.0 %	26.7 %

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada tanto para los años 2019 y 2018. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") -

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses
- Costo de venta del terreno
- Saldo por devolver al cliente
- Tasa de descuento anual

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

Zona	LGD
Centro	32.3%
Lima	22.4%
Sur	22.7%
Norte	22.1%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

La exposición al incumplimiento representa el valor en libros bruto de los instrumentos financieros sujetos a deterioro, que involucra también los posibles reembolsos anticipados. Para calcular la EAD de un crédito en la Etapa 1, se evalúan los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses. Para los activos financieros en la Etapa 2 y Etapa 3, la exposición al incumplimiento se determina para eventos a lo largo de toda la vida del instrumento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Definición de default -

Los activos financieros con deterioro crediticio están definidos por la NIIF 9

El Grupo considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito al Grupo en su totalidad, o
- El prestatario tiene más de 90 días de vencimiento de cualquier obligación de crédito con el Grupo.

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, el Grupo considera los siguientes indicadores:

Cuantitativo: contratos con más de 90 días en estado de mora; y basado en datos elaborados de fuentes externas como son:

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.

Incremento significativo del riesgo de crédito -

El Grupo ha establecido un marco que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

El Grupo clasifica las operaciones como incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial para aquellas operaciones que presentan atrasos mayores a 30 días.

El Grupo evalúa periódicamente las siguientes señales de alerta y criterios para evaluar si las cuentas por cobrar presentan un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Etapa 2):

- Vinculación del prestatario en negocios ilícitos y de fraude.
- Deterioro de los colaterales (valor del terreno).
- Cambios macroeconómicos, normativos, sociales, tecnológicos y medioambientales significativamente adversos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo monitoreará la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con "point in time" (PIT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido;
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable;
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

La transición de una operación de la Etapa 2 a la Etapa 1, y de la Etapa 3 a la Etapa 2, dependerá si cumplen o no los requisitos de asignación de clasificación anteriormente mencionados. Es decir, si la operación deja de cumplir los requisitos que fueron motivo de clasificación a la Etapa 2 o Etapa 3, la operación será reclasificada a la Etapa 1 o Etapa 2, respectivamente.

Información prospectiva -

Las pérdidas crediticias esperadas consideran información sobre el riesgo crediticio integral. Esta información sobre el riesgo crediticio integral debe incorporar no solo información sobre morosidad, sino también toda la información crediticia relevante, incluida la información macroeconómica con vistas al futuro.

Para cumplir con el requerimiento normativo se ha determinado que la metodología recoja los efectos antes mencionados dentro del resultado de la pérdida esperada.

El propósito de estimar pérdidas crediticias esperadas no es estimar el escenario más desfavorable, ni estimar el escenario más favorable. En su lugar, una estimación de las pérdidas crediticias esperadas reflejará siempre la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si el resultado más probable es que no haya pérdida crediticia. Por lo tanto, se requiere la estimación de las pérdidas crediticias esperadas para reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos -
Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -
Los arrendatarios son evaluados de acuerdo a los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento.

Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimiento del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -
El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (108 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -
El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política del Grupo. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realizan únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A) y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte (se evalúa mantener de un 25% a 30% como máximo de los saldos del Grupo en cada instituciones financiera).

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se aproxima a su valor en libros.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Grupo evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que el Grupo tienen una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 año S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de diciembre de 2019				
Otros pasivos financieros (*)	189,833	846,303	875,315	1,911,451
Cuentas por pagar comerciales	299,655	131,224	-	430,879
Otras cuentas por pagar (**)	42,121	-	-	42,121
	<u>531,609</u>	<u>977,527</u>	<u>875,315</u>	<u>2,384,451</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Otros pasivos financieros (*)	293,118	880,167	717,627	1,890,912
Cuentas por pagar comerciales	373,295	43,835	-	417,130
Otras cuentas por pagar (**)	29,930	-	-	29,930
	<u>696,343</u>	<u>924,002</u>	<u>717,627</u>	<u>2,337,972</u>

* Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2019 S/ 554,407 miles (S/529,594 miles al 31 de diciembre 2018).

** No incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

27.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalentes de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, fueron como sigue:

	2019 S/(000)	2018 S/(000)
Total pasivos financieros (*)	1,370,833	1,840,781
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	<u>(46,490)</u>	<u>(244,391)</u>
Deuda neta (A)	<u>1,324,343</u>	<u>1,596,390</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,549,761</u>	<u>2,405,382</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.51</u>	<u>0.66</u>

(*) Los pasivos financieros contienen los pasivos de arrendamiento en uso.

27.3 Estimación del valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (Nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos del Grupo).

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y de 2018:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2019				
Inversiones financieras				
disponibles para la venta	1,549	-	-	1,549
Propiedades de inversión	-	-	3,387,821	3,387,821
Al 31 de diciembre de 2018				
Inversiones financieras				
disponibles para la venta	1,791	-	-	1,791
Propiedades de inversión	-	-	3,118,103	3,118,103

No hubo transferencias entre niveles 1 y 2 durante el año.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están regularmente disponibles en bolsa, negociador, bróker, y representan transacciones reales y regulares de mercado sobre la base de libre competencia. La cotización usada para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas del Grupo. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar un instrumento financiero valor razonable son observables, el instrumento se clasifica como de nivel 2 y si fueran no observables, el instrumento se clasifica como de nivel 3.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28. Instrumentos financieros por categorías

28.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019				
		Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados	Costo amortizado	Total
	Nota	integrales S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	46,490	46,490
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	771,523	771,523
Otras cuentas por cobrar (*)		-	33,540	33,540
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	5	-	-	-
Inversiones financieras disponibles para la venta	8	1,549	-	1,549
		<u>1,549</u>	<u>851,553</u>	<u>853,102</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	1,357,044	1,357,044
Cuentas por pagar comerciales		-	430,879	430,879
Otras cuentas por pagar (*)	14	-	42,962	42,962
Otras cuentas por pagar relacionadas	15	-	989	989
		<u>-</u>	<u>1,831,874</u>	<u>1,831,874</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018				
Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otro resultados				
	Nota	integrales S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	244,391	244,391
Cuentas por cobrar comerciales	4	-	669,699	669,699
Otras cuentas por cobrar (*)	5	-	60,335	60,335
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	8	1,791	-	1,791
		<u>1,791</u>	<u>974,425</u>	<u>976,216</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	1,361,318	1,361,318
Cuentas por pagar comerciales	14	-	417,130	417,130
Otras cuentas por pagar (*)	15	-	30,300	30,300
		<u>-</u>	<u>1,808,748</u>	<u>1,808,748</u>

(*) No incluyen anticipos y créditos fiscales

28.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén vencidos ni deteriorados puede ser evaluada al referenciarla a las clasificaciones externas de riesgo (si están disponibles) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

	2019 S/000	2018 S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	37,268	171,694
A	9,142	72,600
	<u>46,410</u>	<u>244,294</u>

(*) La diferencia del saldo total de "efectivo y equivalentes de efectivo" de la Nota 3 corresponde al saldo de fondos fijos.

	2019 S/000	2018 S/000
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	<u>1,549</u>	<u>1,781</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las clasificaciones 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.

29. 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.

29.1 Estimados y criterios contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. La vacancia promedio utilizada es de 4%, 5% para los periodos 2017 y 2018; respectivamente. La vacancia para el año 2019 es en promedio 7% para oficinas del Centro Empresarial Real, 28.7% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 3.7% para oficinas del edificio Cronos. A partir del 2020 en adelante, se estima una vacancia promedio de 5.8% para oficinas del Centro Empresarial Real, 8.7% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 5.83% para oficinas del edificio Cronos.

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 2.5% respecto a otros gastos como mantenimiento de condominios desocupados, arbitrios, seguros, entre otros. La depreciación se estima en 3% respecto a los ingresos totales y se consideran las nuevas tasas del impuesto a la renta para determinar la obligación tributaria

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Respecto al Centro Comercial Camino Real que iniciará una etapa de remodelación, no se considera ocupación en esta etapa. Se estima abrir al público entre el segundo y tercer trimestre del 2020.

Por las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo determina su valor razonable mediante tasaciones de perito tasador acreditado, independiente y externo, sustentadas en precios de mercado considerando las características específicas de ubicación y condición de las propiedades.

- (iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales-

El valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

- (iv) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Grupo cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros consolidados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado consolidado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

El impuesto a las ganancias diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a las ganancias diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si el Grupo determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

El Grupo basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a las ganancias diferido activo se sustenta en el supuesto de que el Grupo continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a las ganancias diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a las ganancias diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

29.2 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.

30. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación posible:

- (a.1) Demanda de Roma Recursos Empresarial S.A.C. del 7 de julio de 2016, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Trujillo por US\$853 miles. Este juicio fue desfavorable para la Compañía en primera instancia, fallo que fue revocado en segunda instancia. El demandante interpuso un recurso de casación. El expediente se encuentra en la Sala Civil de la Corte Suprema. El Grupo ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.2) Demanda de ex empleados, juicio de indemnización por US\$2,000 miles. El Grupo ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.3) Demanda de ex empleados, juicio de enriquecimiento indebido e indemnización por S/168 miles, se encuentra en etapa postulatoria. El Grupo ha encargado esta demanda a los asesores legales externos.
- (a.4) Adicionalmente, el Grupo mantiene otros litigios por los cuales no ha estimado el importe de la obligación y se encuentran en situación posible. Estos procesos están relacionados a la suscripción adquisitiva de dominio, otorgamiento de escritura pública, oposición a la resolución de contrato y ofrecimientos de pago y consignación. El Grupo ha encargado esta demanda a los asesores legales tanto internos como externos.

En opinión de la Gerencia y de los asesores legales, estas demandas se deben resolver favorablemente al Grupo, por lo que no es necesario registrar pasivos adicionales a los incluidos en la Nota 15, "Otras cuentas por pagar" al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 16,166 miles y US\$ 311 miles (al 31 de diciembre de 2018, por S/2,363 miles y US\$1,630 miles).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

31. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2019, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

Entidad	Valor de referencia 2019 US\$(000)	Vencimiento
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000	17 de junio de 2026

A la fecha de los estados financieros existe una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 2.50% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

32. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros

Entre el 1 de enero 2020 y la fecha de aprobación de la Gerencia de los estados financieros consolidados (Nota 1.6), no han ocurrido eventos posteriores significativos de carácter financiero contable que puedan afectar su interpretación.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE
(Bloque 3)**

entre

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
(como transferente)**

y

**CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.
(como receptora)**

Lima, 27 de febrero de 2020.

PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. ("ICSAA"), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C. ("CDU", y conjuntamente con ICSAA las "Sociedades Participantes"), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

1. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de reorganización simple (el "Proyecto") ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CDU, con el objeto de presentar a los Directorios de ICSAA y de CDU, y posteriormente a sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

2.1. ICSAA

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.		
Accionista	No. de Acciones	Porcentaje (%)
CREDICORP LTD.	90'574,003	15.69%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	79'842,338	13.83%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45'560,965	7.89%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35'140,532	6.09%
PENNSYLVANIA CORP.	28'234,613	4.89%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27'410,218	4.75%
GOOD RATE CORPORATION	25'603,985	4.44%
VERME GIANNONI JUAN CARLOS	25'194,669	4.36%
HELGUERO ROMERO ROSALINA MARIA A	23'198,494	4.02%
OTROS	196'485,497	34.04%
TOTAL	577'245,314	100%

ICSAA es la sociedad matriz de CDU y de otras empresas que conforman el "Grupo Centenario", tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores <http://www.smv.gob.pe>.

2.2 CDU

CDU es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600058119 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13360303 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es dedicarse a la compra y venta de inmuebles en general, a la construcción de inmuebles, habilitaciones urbanas y prestación de servicios de elaboración de proyectos de ingeniería. Asimismo, se dedica a las operaciones inmobiliarias de intermediación, relacionadas con la compraventa arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio.

Las oficinas principales de CDU se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CDU cuenta con un capital social de S/ 802'750,803.00, representado por 802'750,803 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	No. de acciones	Porcentaje (%)
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	802'750,802	>99.99%
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	<0.01 %
Total	802'750,803	100.00%

CDU es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

3.1. Principales aspectos jurídicos

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CDU a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CDU absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

3.2. Objeto de la Reorganización Simple

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

En este contexto, CDU como subsidiaria de ICSAA desarrollará los proyectos inmobiliarios que se encuentran dentro del Bloque Patrimonial.

3.3. Aspectos Tributarios

Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios: desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

Impuesto a la Renta: los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CDU tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CDU los saldos a favor del impuesto a la renta.

Impuesto General a las Ventas: la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CDU el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos relacionados con el proyecto a ejecutarse durante el presente año. En ese sentido, CDU en su calidad de empresa subsidiaria de ICSAA desarrollará el proyecto inmobiliario que se encuentra dentro del Bloque Patrimonial.

4. **BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el **Anexo 1** del presente documento. El plano de localización y ubicación del inmueble que forma parte del Bloque Patrimonial se detalla en el **Anexo 2**.

El inmueble que conforma el Bloque Patrimonial será independizado posteriormente y, por lo tanto, el área, los linderos, medidas perimétricas descritos en el plano del **Anexo 2** es aproximado y podrá ser modificado durante el proceso de independización, hasta en un máximo de 25 % (veinticinco por ciento). En ese sentido, el Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. Asimismo, el Bloque Patrimonial incluye como todas las autorizaciones, licencias, permisos, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas relacionados al Bloque Patrimonial. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de enero de 2020, ascendía aproximadamente a S/ 15'815,913.24.

Forma parte del Bloque Patrimonial la Licencia de Habilitación Urbana emitida por la Municipalidad de Moche mediante Resolución Gerencial 005-2020/GDUR-MDM de fecha 06 de enero de 2020 (Expediente No. 11567-2019) y todas las autorizaciones, licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso vinculados al inmueble que forma parte del Bloque Patrimonial y demás relaciones jurídicas.

5. **EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE**

5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CDU, recibiendo a cambio de ese aporte 15'815,913 acciones comunes emitidas por CDU, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) y pasivos por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CDU), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CDU

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CDU aumentará su capital social en la suma de S/ 15'815,913. El excedente de S/ 0.24 sería destinado a la cuenta de prima de capital. Si ocurriese una variación del Bloque Patrimonial se deberá registrar dicha cifra como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CDU registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, el capital de CDU quedaría distribuido de la siguiente manera:

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.		
Accionista	No. de acciones	Porcentaje (%)
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	818'566,715	>99.99%
CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.	1	<0.01 %
Total	818'566,716	100.00%

CDU no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

7. INFORMES

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La Reorganización Simple queda sujeta a la condición de que se apruebe el presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación de los Directorios de ICSAA y de CDU.

9. PRECISIONES Y ACLARACIONES

Los Gerentes Generales de ICSAA y de CDU quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes y para actualizar el listado de licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas que deban ser materia de transferencia. Asimismo, corresponde a los Directorios de ICSAA y de CDU aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

10. ANEXOS

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización los siguientes anexos:

- **Anexo 1**: Descripción del Bloque Patrimonial (Bloque 3).
- **Anexo 2**: Planos de ubicación del inmueble que formará parte del Bloque Patrimonial



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.
Carlos Humberto Montero Urbina
Gerente General

ANEXO 1
DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL
(BLOQUE 3)

ACTIVOS:

Inmueble, ubicación y descripción	Partida Registral del Registro de Predios de Trujillo	Área Total de la Partida Registral	Área del inmueble del Bloque Patrimonial	Plano de Ubicación del Inmueble del Bloque Patrimonial	Valor en libros al 31/01/2020
Denominado Lote Remanente U.C. Sublote VD-8 Moche ubicado en la U.C. Sub Lote VD-8 en el distrito de Moche, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad	11219008	247,410.86 m ²	147,712.11 m ²	<u>Anexo 2</u>	S/ 17'951,214.52

PASIVOS:

- Provisión del Impuesto a la Renta Diferido S/ 2'135,301.28

VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:

S/ 15'815,913.24

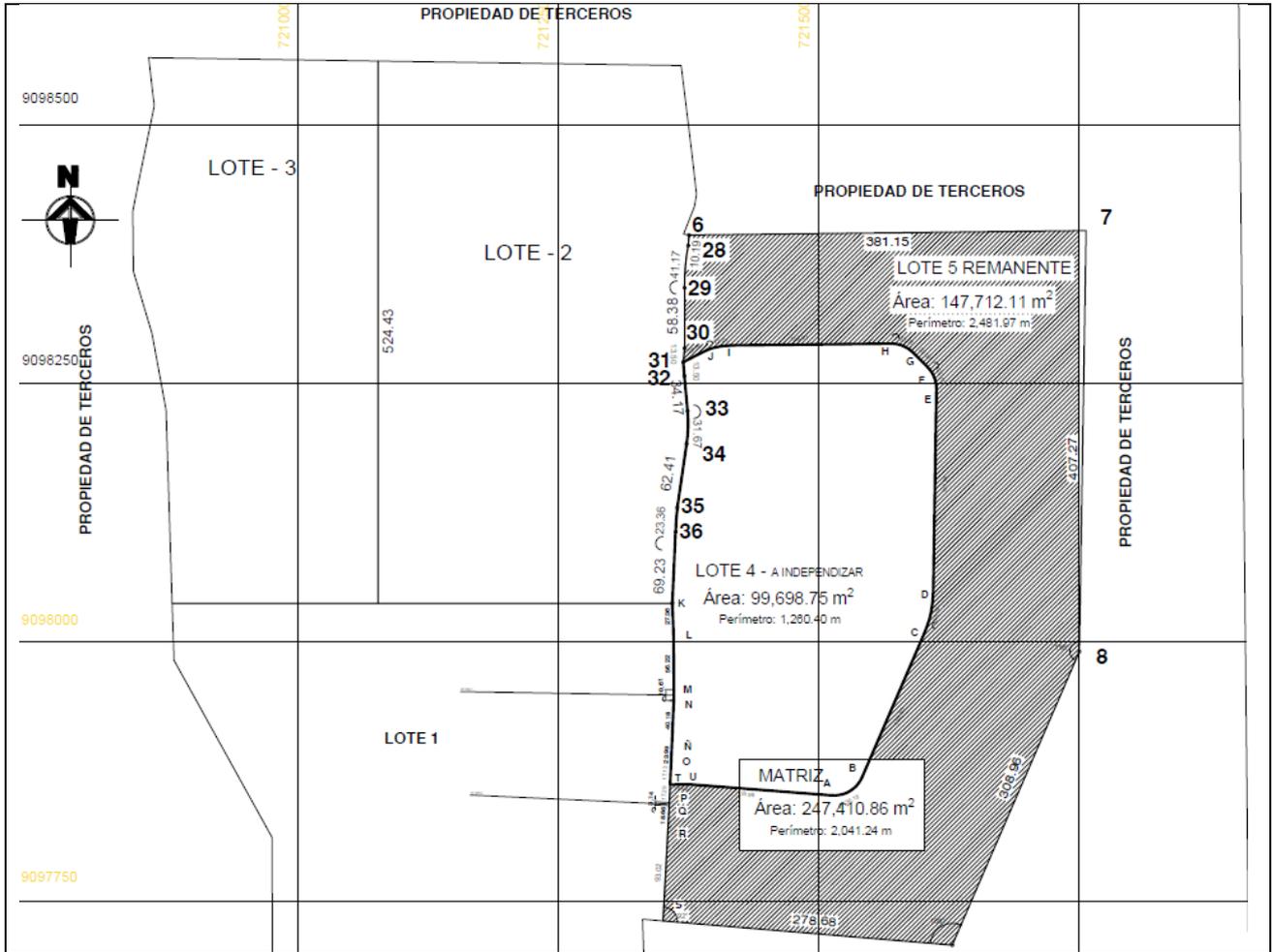


INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.
Carlos Humberto Montero Urbina
Gerente General

ANEXO 2
PLANOS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE QUE FORMARÁ PARTE DEL BLOQUE PATRIMONIAL



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 Gonzalo Sarmiento Giove
 Gerente General

CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.
 Carlos Humberto Montero Urbina
 Gerente General



INFORME SOBRE LOS TÉRMINOS DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN
SOCIETARIA SIMPLE ENTRE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C. – BLOQUE 3

PREPARADO PARA



MARZO 2020

Confidential



CONTENIDO

I. **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. ANTECEDENTES

IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS

V. CONCLUSIONES

ANEXOS

- Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante “**ICSAA**”) ha contratado los servicios de Macroinvest MA S.A.C. (en adelante “**Macroinvest**”) con el propósito de emitir una opinión fundamentada independiente en el marco de lo dispuesto por el artículo N° 51, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, de los términos y condiciones del “Proyecto de Reorganización Simple entre ICSAA y Centenario Desarrollo Urbano - Bloque 3” divulgado al mercado por ICSAA mediante Hecho de Importancia de fecha 28 de febrero de 2020 (en adelante “**Proyecto CDU-Bloque 3**”). El alcance del trabajo no incluye la evaluación de aspectos legales, tributarios, laborales, regulatorios, ambientales o similares.
- Para efectos de emitir nuestra opinión, nos hemos basado única y exclusivamente en el Proyecto CDU-Bloque 3, documento que contiene los términos del proyecto de reorganización simple (en adelante “**Reorganización Simple**”) elaborado por ICSAA, que actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (en adelante “**CDU**”), que actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial. Asimismo, hemos tomado en cuenta información proporcionada por ICSSA, así como información disponible de manera pública que, en nuestra absoluta discrecionalidad, hemos considerado apropiada para efectos de esta opinión.
- En este contexto, nos hemos basado en, y asumido la veracidad e integridad de, la información contenida en el Proyecto CDU-Bloque 3, y no hemos efectuado una auditoría o verificación (y no hemos asumido responsabilidad u obligación alguna por verificar) de dicha información, su exactitud o su integridad. Asimismo, no hemos realizado ni nos ha sido requerida la auditoría del valor del bloque patrimonial a ser transferido y empleado como soporte para los términos de la Reorganización Simple. De igual manera, asumimos que la información proporcionada por ICSAA y otra información analizada por nosotros es adecuada, veraz, consistente y completa, por lo que Macroinvest no realiza una declaración o garantía, expresa o implícita, sobre la exactitud, suficiencia o integridad de la información utilizada para esta opinión.
- Nuestra opinión ha sido formulada sobre la base de nuestro leal y mejor criterio profesional, que necesariamente involucra el ejercicio de apreciaciones de carácter subjetivo respecto de las condiciones de mercado relevantes, conforme a los estándares usuales para este tipo de transacciones, por lo que puede diferir de las opiniones de terceros.
- De igual manera, nuestra opinión está basada en las condiciones financieras, económicas, de mercado y demás condiciones vigentes. Debe entenderse que los acontecimientos que ocurran con posterioridad a esta fecha podrían afectar esta opinión y que no tenemos obligación alguna de actualizar, revisar o confirmar esta opinión.
- Esta opinión se presenta a la Junta General de Accionistas de ICSAA en relación a, y con el propósito de, su evaluación de la Reorganización Simple. Esta opinión no constituye una recomendación a accionista alguno de ICSAA o CDU respecto de cómo debe votar dicho accionista con respecto a la Reorganización Simple o cualquier otro asunto. Cualquier persona que acceda a este documento debe tener presente lo antes expuesto, bajo su propia responsabilidad, para efectos de cualquier decisión de inversión que adopte.



CONTENIDO

I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. ANTECEDENTES

IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS

V. CONCLUSIONES

ANEXOS

- El presente documento tiene como objetivo evaluar los términos del proyecto de reorganización simple “**Proyecto CDU-Bloque 3**” en virtud del cual ICSAA transferiría un bloque de activos y pasivos a su subsidiaria CDU, y se elabora según lo dispuesto por el literal c) del artículo N° 51 de la Ley del Mercado de Valores y de la Resolución SMS N° 029-2018-SMV-01. En tanto ICSAA cuenta con acciones comunes inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores, dicha norma busca proteger a los accionistas minoritarios de ICSAA.
- Para efectos de emitir nuestra opinión, nos hemos basado en el Proyecto CDU-Bloque 3, documento proporcionado por ICSAA mediante el cual afirma que la reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple prevista en el artículo N° 391 de la Ley General de Sociedades (en adelante “**Reorganización Simple**”), y que la misma se efectúa al amparo del inciso 3 del artículo N° 104 de la Ley del Impuesto a la Renta. Asimismo, hemos tomado en cuenta información proporcionado por ICSSA, así como información disponible de manera pública que, en nuestra absoluta discrecionalidad, hemos considerado apropiada para efectos de esta opinión.
- La referida reorganización buscaría reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una se dedica, y generar eficiencias favorables para ambas sociedades participantes. Para la valorización del bloque patrimonial se considera el valor en libros al 31 de enero de 2020. Asimismo, la Reorganización Simple se realizaría sobre la base de los estados financieros al 31 de enero de 2020.
- El primer lugar, se ha revisado la razonabilidad del valor del activo (inmueble) y pasivo (provisión del Impuesto a la Renta Diferido) que ICSAA transferiría a CDU. Para tal fin, se han revisado la tasación comercial que sustenta el valor razonable del referido inmueble. Luego, se ha revisado el cálculo de la provisión del Impuesto a la Renta Diferido correspondiente.
- En segundo lugar, se ha revisado la relación de canje propuesta 1:1 entendiéndose que las acciones comunes que emitiría CDU a favor de ICSA tendrían el mismo valor que el bloque patrimonial que recibiría como aporte por parte de ICSAA. Esto es, la reorganización implicaría que ICSAA cambie un conjunto de activos y pasivos por otros activos (las acciones que emitirá CDU) del mismo valor, no correspondiendo que su capital social se vea alterado.
- Con base en, y sujeto a lo anterior, es nuestra opinión a la fecha de esta carta que los términos y condiciones de la Reorganización Simple descrita en el Proyecto CDU-Bloque 3 es equitativa para ICSAA y CDU en términos societarios, y que conforme a la estructura accionaria reportada en el documento Proyecto CDU-Bloque 3 para ICSAA y CDU, no existirían accionistas minoritarios que pudieran verse perjudicados con los términos y condiciones de la Reorganización Simple propuesta.



CONTENIDO

I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. ANTECEDENTES

IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS

V. CONCLUSIONES

ANEXOS

ALCANCES DEL PRESENTE INFORME

El presente documento se elabora en el marco del proyecto de reorganización “Proyecto CDU-Bloque 3” en virtud del cual ICSAA transferiría un bloque patrimonial a su subsidiaria CDU, según lo dispuesto por el literal c) del artículo N° 51 de la Ley del Mercado de Valores y de la Resolución SMS N° 029-2018-SMV-01.

El referido artículo N° 51 dispone que los emisores con al menos una clase de acciones con derecho a voto representativas de su capital social inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores, para celebrar actos o contratos que involucren al menos el cinco por ciento (5%) de su activos, con personas naturales o jurídicas vinculadas a sus directores, gerentes o accionistas que directa o indirectamente represente más del diez por ciento (10%) de capital de la sociedad, deben obtener aprobación previa del Directorio. Asimismo, establece que si el accionista de control también ejerce control de la persona jurídica que participa como contraparte en el respectivo acto o contrato, se requerirá adicionalmente la revisión de los términos de dicha transacción por parte de una entidad externa.

El informe técnico debe contener el análisis, prácticas o metodología utilizados para medir o valorizar los activos o pasivos u otros materia del acto o contrato. Asimismo, debe contener el pronunciamiento sobre si el precio o contraprestación materia del acto o contrato se realiza a valor razonable u otra medición debidamente fundamentada.

SOBRE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

ICSAA - SOCIEDAD TRANSFERENTE

- ICSAA es una sociedad anónima abierta cuyo objeto social es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. ICSAA es la sociedad matriz de CDU y de otras empresas que conforman el Grupo Centenario.
- Al 31 de enero de 2020, ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a S/ 577,245,314, íntegramente suscrito y pagado, representado por 577,245,314 acciones comunes de valor nominal S/ 1.00 cada una. Las acciones comunes de ICSAA se encuentran inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Lima.
- Los estados de situación de ICSAA al 31 de diciembre de 2019 y 31 de enero de 2020, individuales y consolidados, se presentan como Anexo 1.
- ICSAA participa como sociedad transferente del bloque patrimonial.

Inversiones Centenario S.A.A.: accionistas al 31 de enero de 2020

	# Acciones	%
Credicorp Ltd	90,574,003	15.7%
Breca Inmobiliaria S.A.C.	79,842,338	13.8%
Inversiones Piuranas S.A.	45,560,965	7.9%
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	35,140,532	6.1%
Pennsylvania Corp.	28,234,613	4.9%
Mount Shiehallion Overseas Ltd	27,410,218	4.7%
Good Rate Corporation	25,603,985	4.4%
Verme Giannoni Juan Carlos	25,194,669	4.4%
Helguero Romero Rosalina María	23,198,494	4.0%
Otros	196,485,497	34.0%
Total	577,245,314	100%

SOBRE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

CDU – SOCIEDAD RECEPTORA

- CDU es una sociedad anónima cerrada con el objeto social de dedicarse a la compra y venta de inmuebles en general, a la construcción de inmuebles, habilitaciones urbanas y prestación de servicios de elaboración de proyectos de ingeniería. Asimismo, se dedica a las operaciones inmobiliarias de intermediación, relacionadas con la compra-venta arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio.
- Al 31 de enero de 2020, CDU cuenta con un capital social inscrito ascendente a S/ 802,750,803, íntegramente suscrito y pagado, representado por 802,750,803 acciones comunes de valor nominal S/ 1.00 cada una.
- Los estados de situación de CDU al 31 de diciembre de 2019 y 31 de enero de 2020 se presentan como Anexo 2.
- CDU participa como sociedad receptora del bloque patrimonial.

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.: accionistas al 31 de enero de 2020

	# Acciones	%
Inversiones Centenario S.A.A.	802,750,802	99.99%
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	0.01%
Total	802,750,803	100%

CDU es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA

ICSAA tiene una participación accionaria de 99.99% en Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

SOBRE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

- Mediante Hecho de Importancia del 28 de febrero de 2020, ICSAA comunicó que su Directorio aprobó en la misma fecha el Proyecto CDU-Bloque 3 y acordó someterlo a consideración de su Junta General de Accionistas. Asimismo, que los términos y condiciones del Proyecto CDU-Bloque 3 fueron elaborados conjuntamente por las gerencias de ICSAA y CDU.
- La reorganización propuesta se realizaría bajo la forma de una reorganización simple prevista en el artículo N° 391 de la Ley General de Sociedades.
“Artículo 391.- Reorganización simple - Se considera reorganización el acto por el cual una sociedad segrega uno o más bloques patrimoniales y los aporta a una o más sociedades nuevas o existentes, recibiendo a cambio y conservando en su activo las acciones o participaciones correspondientes a dichos aportes.”
- El Proyecto CDU-Bloque 3 señala lo siguiente:
 - La propuesta de Reorganización Simple tiene como objetivo generar eficiencias favorables para ambas empresas. Es decir, reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una se dedica.
 - En virtud de la Reorganización Simple, ICSAA segregaría un activo (inmueble) y un pasivo aportándolo en favor de su subsidiaria CDU a cambio de otros activos (las acciones que emitirá CDU), no correspondiendo que su capital social se vea alterado. Dicho bloque patrimonial sería transferido a su valor contable en libros en ICSAA. Por otro lado, CDU absorbería dicho bloque patrimonial, lo incorporaría a su patrimonio, aumentaría su capital social en el mismo monto y emitiría a favor de ICSAA un número equivalente de acciones de valor nominal S/ 1.00 cada una, las mismas que ICSAA conservaría en su activo. Esto es, el valor de colocación sería a valor nominal, considerando el mismo monto en el cual quedaría aumentado el capital social de CDU. Como consecuencia del aumento de capital en CDU generado por la Reorganización Simple, ICSAA contaría con una mayor participación accionaria en CDU. El Proyecto CDU-Bloque 3 precisa que CDU no emitiría títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple ni se prevé ninguna compensación complementaria.
 - El bloque patrimonial ha sido valorizado bajo el criterio de valor en libros al 31 de enero de 2020.
 - Cualquier variación en el bloque patrimonial se registrará como prima de capital o como pérdida de colocación, según corresponda.
 - La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios sería la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

SOBRE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE (continúa)

- Desde el punto de vista tributario, la Reorganización Simple entrará en vigencia en la misma fecha de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios.
- Para fines del Impuesto a la Renta, conforme a lo señalado por el numeral 3 del artículo N° 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, los activos que integran el bloque patrimonial no serán revaluados y tendrán el mismo costo computable atribuido a tales bienes en el estado de situación de ICSAA al 31 de enero de 2020, no generándose ganancia alguna gravable con el Impuesto a la Renta.

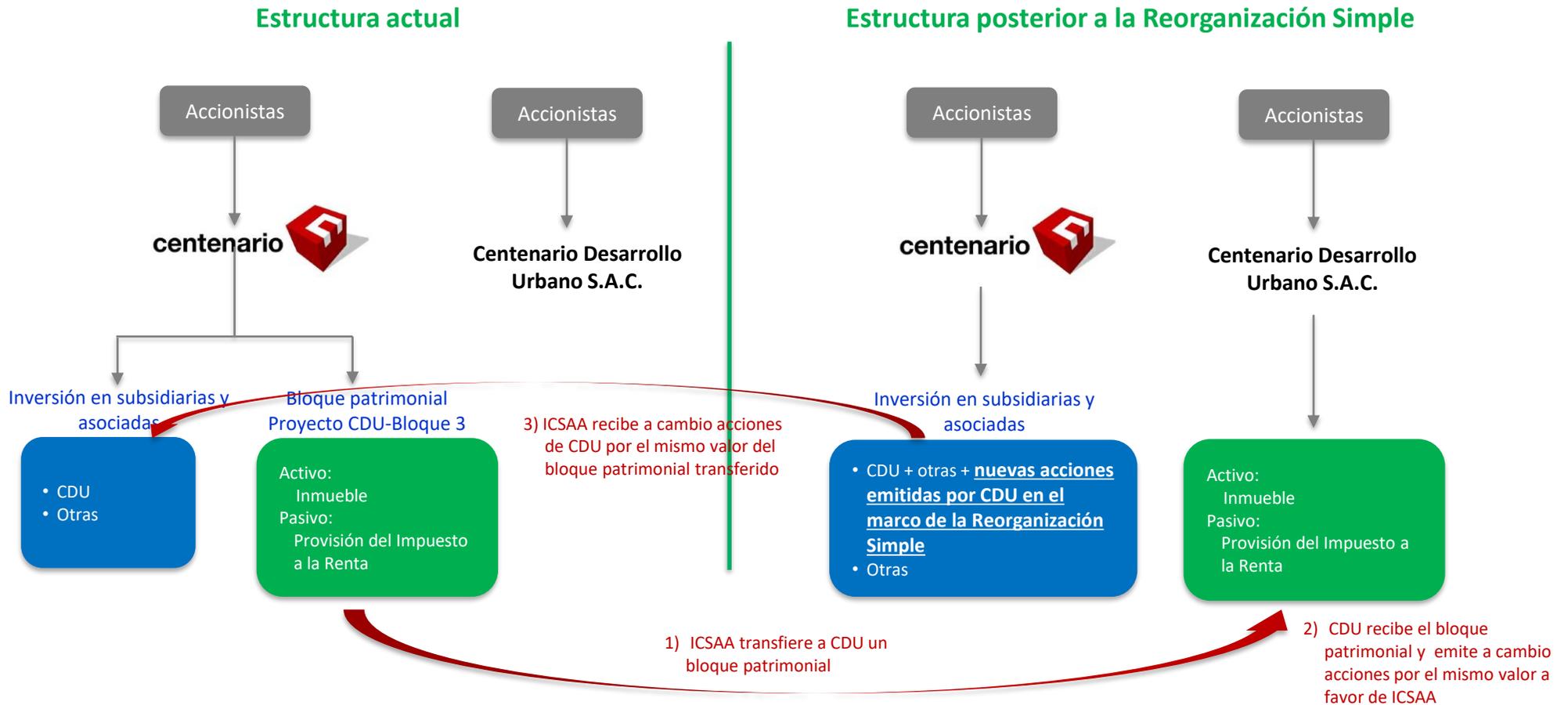
Asimismo, como consecuencia de la Reorganización Simple, no se transferirá ni total ni parcialmente a CDU los saldos a favor del Impuesto a la Renta.

- Para fines del Impuesto General a las Ventas, conforme a lo señalado por el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la Reorganización Simple no se encontrará gravada con este tributo.

Asimismo, como consecuencia de la Reorganización Simple, no se transferirá total ni parcialmente a CDU el crédito fiscal del Impuesto a las Ventas que corresponda a ICSAA. Se trata de un pacto expreso que al amparo de lo señalado por el numeral 12 del artículo N° 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

SOBRE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE (continúa)

- Con el objeto de lograr una mayor claridad sobre los efectos antes mencionados, el gráfico siguiente refleja la estructura societaria actual de las sociedades intervinientes así como la resultante en el marco del Proyecto CDU-Bloque 3.



SOBRE EL BLOQUE PATRIMONIAL A TRANSFERIR

- Según el Proyecto CDU–Bloque 3, el bloque patrimonial ha sido valorizado bajo el criterio de valor contable en libros al 31 de enero de 2020, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera.
- El valor en libros del bloque patrimonial al 31 de enero de 2020 asciende a S/ 15,815,913.24. El cuadro siguiente muestra la composición del bloque patrimonial (Anexo 1 del Proyecto CDU-Bloque 3):

Bloque patrimonial (S/)

	Ubicación	Partida registral	Valor en libros al 31/01/2020
Activo (a)			
Lote Remanente U.C. Sublote VD-8	Distrito de Moche, provincia de Truillo y departamento de La Libertad	11219008	17,951,214.52
Pasivo (b)			
	Provisión del Impuesto a la Renta Diferido		2,135,301.28
Valor en libros del Bloque Patrimonial (a-b)			15,815,913.24

- El Proyecto CDU-Bloque 3 señala asimismo, que el inmueble que conforma el bloque patrimonial será independizado posteriormente, por lo que el área, linderos, medidas perimétricas descritas en el plano correspondiente podrá ser modificado durante el proceso de independización, hasta en un máximo de 25%. En ese sentido, el Gerente General de ICSAA quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales.
- Forma parte del bloque patrimonial la Licencia de Habilitación Urbana emitida por la Municipalidad de Moche mediante Resolución Gerencial 005-2020/GDUR-MDM de fecha 06 de enero de 2020 (Expediente N° 11567-2019) y todas las autorizaciones, licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso vinculados al inmueble que forma el bloque patrimonial y demás relaciones jurídicas.

CONTENIDO

- I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- II. RESUMEN EJECUTIVO
- III. ANTECEDENTES
- IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS**
- V. CONCLUSIONES

ANEXOS

- Para la realización del presente trabajo, se ha revisado la siguiente información:
 - Proyecto CDU-Bloque 3
 - Estados financieros de ICSAA al 31 de diciembre de 2019 incluyendo el informe de auditores externos (en adelante “**Informe auditores 2019**”), tanto individuales como consolidados
 - Estados financieros de ICSAA al 31 de enero de 2020, tanto individuales como consolidados
 - Estados financieros de CDU al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de enero de 2020
 - Informe de tasación del inmueble que integra el bloque patrimonial de fecha 20 de mayo de 2019, elaborado por Layseca Asociados Consultores Inmobiliarios S.A.C
- A continuación, se presentan los resultados del análisis realizado.

INMUEBLE A SER TRANSFERIDO

Con el fin de analizar el valor al que será transferido el inmueble que integra el bloque patrimonial del Proyecto CDU-Bloque 3, se ha tomado en consideración lo siguiente:

- El inmueble es un terreno registrado en la cuenta Propiedades de Inversión de los estados financieros de ICSAA.

Según el Informe auditores 2019, la cuenta Propiedades de Inversión incluye bajo el concepto “Urbanizaciones”, lotes urbanos y macrolotes adquiridos por ICSAA para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización y su posterior venta.

La norma contable señala que estos activos se reconocen inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y financieros, de ser el caso, y posteriormente, a su valor razonable. En concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, el valor razonable se determina de acuerdo con el valor de mercado, teniendo en consideración la tasa comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar el valor por metro cuadrado de cada uno.

- ICSAA señala que el inmueble que integra el Proyecto CDU-Bloque 3 es un remanente de dos terrenos valorizados por Layseca Asociados Consultores Inmobiliarios S.A.C. el 20 de mayo de 2019 (resumen de la tasación se presenta como Anexo 3).
- El valor razonable del inmueble a ser transferido se sustenta en la referida tasación. El cuadro siguiente muestra el valor razonable del terreno al 31 de enero de 2020 incluyendo el valor de la habilitación urbana realizada.

Inmueble	Area (m2)	Tasación 20/05/2019		Valor en libros al 01/07/2019				Valor en libros 31/01/2020	
		Terreno (m2 x USD)	Habilitación urbana (m2 x(USD)	Terreno (S')	Habilitación urbana (S')	Costo total (S')	Valor (m2 x USD)	(S')	Valor x m2 (USD)
Lote Remanente U.C. Sublote VD-8	147,712	60	40	17,775,922	175,292	17,951,215	37	17,951,215	37

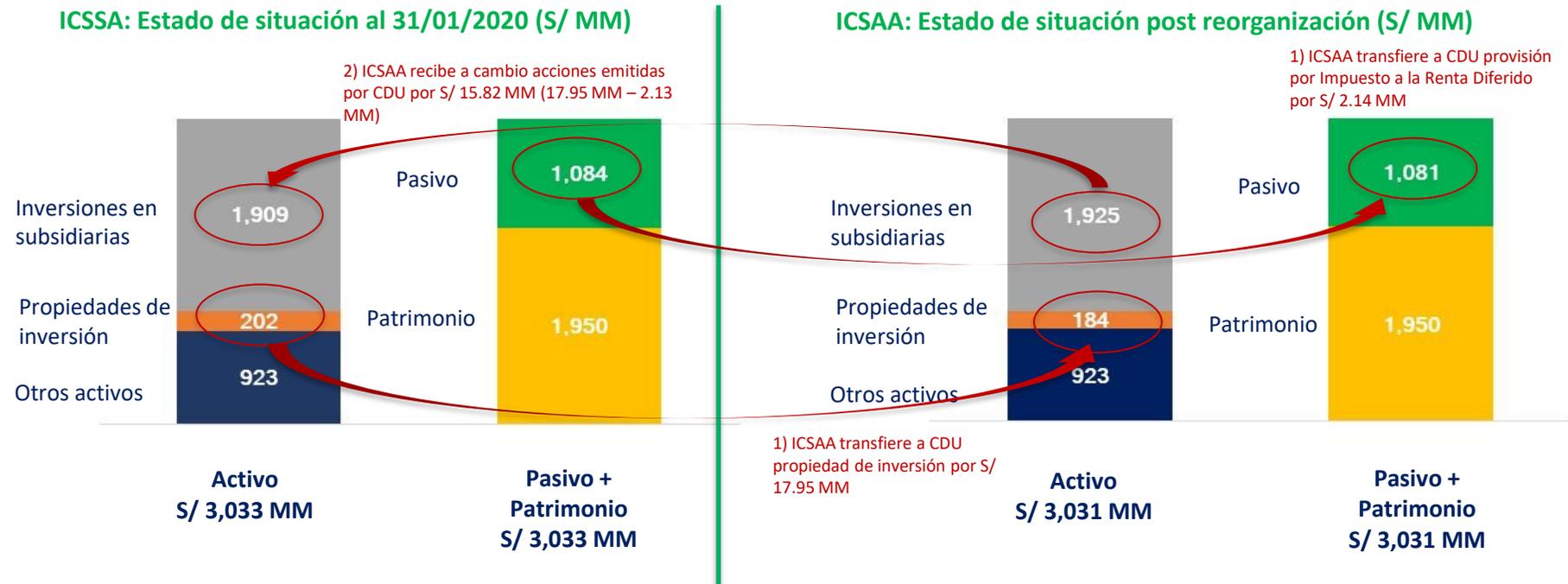
PROVISIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

En cuanto a la provisión del Impuesto a la Renta diferido, el importe se calcula en base al valor de revaluación del activo a ser transferido:

	Valor adquisición (S/) (a)	Valor revaluación (S/) (b)	Costo habilitación urbana (S/) (c)	Valor en libros al 31/01/2020 (S/) (a + b+c)	Provisión IR Valor revaluación (%) (b * 29.5%)
Lote Remanente U.C. Sublote VD-8	10,537,613	7,238,309	175,292	17,951,215	2,135,301.28

EFECTO DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE CON RESPECTO A ICSAA

- Como resultado de la Reorganización Simple, ICSAA segregaría un bloque patrimonial por S/ 15,815,913.24 (transfiere propiedad de inversión por S/17,951,214.52 y pasivo por S/ 2,135,301.28) y lo aportaría a CDU recibiendo a cambio de ese aporte 15,815,913 acciones comunes emitidas por CDU de valor nominal S/ 1.00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas. S/ 0.24 se registraría como prima de emisión.
- Entendiendo que las acciones que emitiría CDU a favor de ICSAA tendrían el mismo valor que el bloque patrimonial que recibiría de ICSAA, la relación de canje es 1:1. El incremento de la participación de ICSAA en el capital social de CDU sería del mismo valor del bloque patrimonial transferido.
- Con fines ilustrativos, el siguiente gráfico muestra como ICSAA no alterará su capital social ni patrimonio como consecuencia de la Reorganización Simple,



EFECTO DE LA REORGANIZACIÓN CON RESPECTO A CDU

- Como consecuencia de la recepción del bloque patrimonial por S/ 15,815,913.24, CDU aumentará su capital social en la suma de S/ 15,815,913. S/0.24 serán registrados como prima de emisión. Esto es, CDU anotaría en el libro de matrícula de acciones el aumento de capital por 15,815,913 nuevas acciones de valor nominal S/ 1.00 a favor de ICSAA poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.
- Con resultado de la Reorganización Simple, el capital social de CDU quedaría distribuido como sigue:

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.: accionistas al 31 de enero de 2020

	# Acciones	%
Inversiones Centenario S.A.A.	802,750,802	99.99%
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	0.01%
Total	802,750,803	100%

Post reorganización

	# Acciones	%
Inversiones Centenario S.A.A.	818,566,715	99.99%
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	0.01%
Total	818,566,716	100%

▲ 15,815,913

Emisión de acciones como efecto de la Reorganización Simple

DETERMINACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE CANJE DE ACCIONES

En ICSAA

- ICSAA no reduciría su capital social como consecuencia de la Reorganización Simple y éste se mantendría en S/ 577,245,314. De este modo, la composición accionaria de ICSAA se mantendrá tal como se encuentre al momento de la adopción del acuerdo de Reorganización Simple.
- De igual manera, su patrimonio se mantendría en S/ 1,949,866,186.
- En consecuencia, no se alterará la participación de los accionistas minoritarios de ICSAA en el capital social y patrimonio de ICSAA

En CDU

- CDU recibirá un bloque patrimonial por S/ 15,815,913.24 y a cambio emitirá 15,815,913 acciones comunes de valor nominal S/ 1.00 cada una a favor de ICSAA, equivalente al mismo monto del bloque patrimonial transferido por ICSAA. S/ 0.24 se registrarán como prima de emisión.
- Conforme a la estructura accionaria reportada en el documento Proyecto CDU-Bloque 3 para ICSAA y CDU (páginas 8 y 9 anteriores), no existirían accionistas minoritarios que pudieran verse perjudicados con los términos y condiciones de la Reorganización Simple propuesta siendo el valor patrimonial de las nuevas acciones menor al valor patrimonial previo a la Reorganización Simple.

	Pre reorganización	Post reorganización
Patrimonio contable (S/ 000)	863,601	879,416
Capital social (# acciones)	802,751	818,567
Valor patrimonial por acción S/	1.07580	1.07434

EFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN EN ICSAA Y SUS SUBSIDIARIAS

- Con fines ilustrativos, se puede observar como, siendo CDU subsidiaria de ICSAA, la Reorganización Simple no alteraría el estado de situación consolidado.

Estado de situación ICSAA y subsidiarias al 31 de enero de 2020

	ICSAA	Subsidiarias neto	Consolidado
Activo corriente	381	487	868
Efectivo	11	56	66
Cuentas por cobrar comerciales	95	165	260
Inventarios	226	252	477
Otros activos corrientes	49	14	64
Activo no corriente	2,653	1,542	4,195
Cuentas por cobrar comerciales	439	75	514
Inversiones en subsidiarias y asociadas	1,909	-1,698	211
Propiedades de inversión	202	3,147	3,349
Otros activos no corrientes	103	18	121
Total activo (S/ MM)	3,033	2,029	5,062
Pasivo	1,084	1,431	2,515
Pasivos financieros	335	1,116	1,451
Cuentas por pagar comerciales	69	286	354
Pasivo por Impuesto a la Renta	144	411	555
Otros pasivos	535	-381	155
Patrimonio	1,950	598	2,548
Capital emitido	577	0	577
Capital adicional	508	0	508
Reservas	63	19	82
Resultados	802	509	1,311
Participación no controlante	0	70	70
Total pasivo + patrimonio (S/ MM)	3,033	2,029	5,062

Estado de situación ICSAA y subsidiarias post – reorganización

	ICSAA	Subsidiarias neto	Consolidado
Activo corriente	381	487	868
Efectivo	11	56	66
Cuentas por cobrar comerciales	95	165	260
Inventarios	226	252	477
Otros activos corrientes	49	14	64
Activo no corriente	2,651	1,544	4,195
Cuentas por cobrar comerciales	439	75	514
Inversiones en subsidiarias y asociadas	1,925	-1,714	211
Propiedades de inversión	184	3,165	3,349
Otros activos no corrientes	103	18	121
Total activo (S/ MM)	3,031	2,031	5,062
Pasivo	1,081	1,433	2,515
Pasivos financieros	335	1,116	1,451
Cuentas por pagar comerciales	69	286	354
Pasivo por Impuesto a la Renta	142	413	555
Otros pasivos	535	-381	155
Patrimonio	1,950	598	2,548
Capital emitido	577	0	577
Capital adicional	508	0	508
Reservas	63	19	82
Resultados	802	509	1,311
Participación no controlante	0	70	70
Total pasivo + patrimonio (S/ MM)	3,031.3	2,031	5,062

CONTENIDO

I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

II. RESUMEN EJECUTIVO

III. ANTECEDENTES

IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS

V. CONCLUSIONES

ANEXOS

- La valorización del inmueble a ser transferido ha sido realizada a valor razonable basado en tasación comercial adecuada. De igual manera, es razonable el valor de la provisión del Impuesto a la Renta Diferido correspondiente.
- Asimismo, encontramos razonable la relación de canje propuesta 1:1 entendiendo que las acciones comunes que emitiría CDU a favor de ICSAA tendrían el mismo valor que el bloque patrimonial que recibiría como aporte por parte de ICSAA. Esto es, la Reorganización Simple implicaría que ICSAA cambie un conjunto de activos y pasivos por otros activos (las acciones que emitirá CDU) del mismo valor, no correspondiendo que su capital social se vea alterado.
- Con base en, y sujeto a lo anterior, es nuestra opinión a la fecha de este documento que los términos y condiciones de la Reorganización Simple descrita en el Proyecto CDU-Bloque 3 es equitativa para ICSAA y CDU en términos societarios. Asimismo, que conforme a la estructura accionaria reportada en el documento Proyecto CDU-Bloque 3 para ICSAA y CDU, no existirían accionistas minoritarios que pudieran verse perjudicados con los términos y condiciones de la Reorganización Simple propuesta.

CONTENIDO

- I. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- II. RESUMEN EJECUTIVO
- III. ANTECEDENTES
- IV. ANÁLISIS Y RESULTADOS
- V. CONCLUSIONES
- VI. ANEXOS**

	31/12/2018	31/12/2019	31/01/2020
Activo corriente	790,187	368,564	380,577
Efectivo	115,748	5,075	10,536
Cuentas por cobrar comerciales, neto	117,406	128,720	94,961
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas	19,231	16,268	31,725
Inventarios	214,784	217,585	225,686
Otros activos corrientes	268	916	17,669
Activos mantenidos para la venta	322,750	0	
Activo no corriente	2,406,267	2,662,560	2,652,865
Cuentas por cobrar comerciales, neto	403,822	439,033	439,366
Cuentas por cobrar a relacionadas	207,374	57,835	69,722
Propiedades, planta y equipo, neto	12,159	9,680	9,385
Inversiones en subsidiarias y asociadas	1,505,834	1,908,756	1,908,755
Propiedades de inversión	260,920	223,075	201,823
Otros activos no corrientes	16,158	24,181	23,814
Total activo (S/ 000)	3,196,454	3,031,124	3,033,443
Pasivo	1,366,202	1,081,299	1,083,576
Pasivos financieros	874,386	323,847	335,370
Cuentas por pagar comerciales	91,604	87,655	68,952
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas	14,661	22,484	10
Otras cuentas por pagar a relacionadas	194,218	468,521	475,071
Pasivo por Impuesto a la Renta	140,601	145,879	144,175
Otros pasivos	50,732	32,913	59,999
Patrimonio	1,830,253	1,949,825	1,949,866
Capital emitido	577,245	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736	507,736
Reservas	60,676	62,617	62,617
Resultados no realizados	-512	-683	-683
Resultados	685,107	802,910	802,950
Total pasivo + patrimonio (S/ 000)	3,196,454	3,031,124	3,033,443

	ICSAA	Subsidiarias, neto eliminaciones	Consolidado
Activo corriente	380,577	486,947	867,524
Efectivo	10,536	55,897	66,433
Cuentas por cobrar comerciales, neto	94,961	164,973	259,934
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas	31,725	-31,725	0
Inventarios	225,686	251,608	477,294
Otros activos corrientes	17,669	46,193	63,862
Activo no corriente	2,652,865	1,542,029	4,194,894
Cuentas por cobrar comerciales, neto	439,366	74,919	514,285
Cuentas por cobrar a relacionadas	69,722	-69,049	673
Propiedades, planta y equipo, neto	9,385	37,313	46,698
Intangibles, neto	6,970	2,917	9,887
Inversiones en subsidiarias y asociadas	1,908,755	-1,697,842	210,913
Propiedades de inversión	201,823	3,147,060	3,348,882
Otros activos no corrientes	16,845	46,712	63,556
Total activo (S/ 000)	3,033,443	2,028,976	5,062,418
Pasivo	1,083,576	1,431,075	2,514,651
Pasivos financieros	335,370	1,115,537	1,450,906.6
Cuentas por pagar comerciales	68,952	285,520	354,471.9
Cuentas por pagar comerciales a relacionadas	10	-10	0.0
Otras cuentas por pagar a relacionadas	475,071	-474,081	989.7
Pasivo por Impuesto a la Renta	144,175	410,596	554,770.5
Otros pasivos	59,999	93,513	153,512.1
Patrimonio	1,949,866	597,901	2,547,767
Capital emitido	577,245	0	577,245
Capital adicional	507,736	0	507,736
Reservas	62,617	18,930	81,547
Resultados no realizados	-683	-3,955	-4,638
Patrimonio minoritarios	0	70,287	70,287
Resultados	802,950	512,639	1,315,589
Total pasivo + patrimonio (S/ 000)	3,033,443	2,028,976	5,062,418

	31/12/2018	31/12/2019	31/01/2020
Activo corriente	93,087	108,857	153,634
Efectivo	31,406	6,091	25,891
Cuentas por cobrar comerciales	5,952	18,876	18,963
Cuentas por cobrar relacionadas	5,132	273	260
Inventarios	47,480	78,359	102,476
Otros activos corrientes	3,117	5,257	6,044
Activo no corriente	631,674	1,107,303	1,082,354
Cuentas por cobrar comerciales	27,925	73,915	74,919
Cuentas por cobrar relacionadas	54	0	0
Inversiones en subsidiarias y asociadas	567,635	554,134	554,134
Propiedades de inversión	32,828	471,308	445,422
Propiedades, planta y equipo, neto	2,562	4,488	4,467
Intangibles	621	1,518	1,510
Otros activos no corrientes	49	1,940	1,902
Total activo (S/ 000)	724,762	1,216,160	1,235,988
Pasivo	125,894	348,341	372,387
Pasivos financieros	52,000	76,619	106,624
Cuentas por pagar comerciales	17,453	163,896	160,113
Cuentas por pagar relacionadas	46,972	66,713	65,290
Pasivo por Impuesto a la Renta diferido	2,601	32,599	30,927
Otros pasivos	6,868	8,514	9,434
Patrimonio	598,868	867,819	863,601
Capital emitido	590,366	816,611	816,611
Capital adicional	0	-13,860	-13,860
Reserva legal	0	833	833
Resultados acumulados	3,343	7,670	64,236
Resultados del ejercicio	5,159	56,567	-4,219
Total pasivo + patrimonio (S/ 000)	724,762	1,216,160	1,235,988

Tasación 20 de mayo de 2019

	Partida registral	Area (m2)	Valor terreno		Valor habitación urbana			Valor comercial (USD)	
			USD x m2	USD	USD x m2	USD	Factor depreciación		USD
Terreno (2da etapa)	11374527	153,680.03	60	9,220,802	40	6,147,201	0.95	5,839,841	15,060,643
Terreno (3da etapa)	11374528	113,007.37	60	6,780,442	40	4,520,295	1.00	4,520,295	11,300,737
Total		266,687.40		16,001,244		10,667,496		10,360,136	26,361,380



Lima, 18 de marzo de 2020

Señores

Inversiones Centenario S.A.A.

Presente.-

Referencia: Proyecto de Reorganización Simple entre Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. - Bloque 3

De nuestra consideración:

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante “**ICSAA**”) ha contratado los servicios de Macroinvest MA S.A.C. (en adelante “**Macroinvest**”) con el propósito de emitir una opinión fundamentada independiente en el marco de lo dispuesto por el artículo N° 51, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, de los términos y condiciones del “Proyecto de Reorganización Simple entre ICSAA y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. - Bloque 3” divulgado al mercado por ICSAA mediante Hecho de Importancia de fecha 28 de febrero de 2020 (en adelante “**Proyecto CDU-Bloque 3**”). ICSAA actuaría como sociedad transferente de un bloque patrimonial y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (en adelante “**CDU**”) actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial. El alcance del trabajo no incluye la evaluación de aspectos legales, tributarios, laborales, regulatorios, ambientales o similares.

Según lo dispuesto por el artículo N° 11 de la Resolución SMV 029-2018, declaramos que Macroinvest, sus accionistas, directores, gerentes y personal técnico encargado de la elaboración del presente informe:

- i) No tenemos vinculación con Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., personas jurídicas intervinientes en el Proyecto CDU-Bloque 3, según los supuestos señalados en el artículo N° 5 del Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01.
- ii) No tenemos vinculación con los directores, gerentes, socios o accionistas con derecho a voto, cuya participación sea igual o superior al diez por ciento (10%) del capital social de Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., personas jurídicas intervinientes en el Proyecto CDU-Bloque 3, según los supuestos señalados en el artículo N° 5 del Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado por Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01.
- iii) No hemos auditado los estados financieros de Inversiones Centenario S.A.A. o Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., personas jurídicas intervinientes en el Proyecto CDU-Bloque 3, o de alguna de las empresas que integran su grupo económico, según ha sido declarado por Inversiones Centenario S.A.A. en la Memoria Anual 2018 y proyecto de Memoria Anual 2019 presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores, en los dos (2) años anteriores a la fecha en la que se pretende celebrar la Junta General de Accionistas para aprobar el Proyecto CDU-Bloque 3.
- iv) No tenemos ni hemos tenido en los tres (3) años anteriores a la fecha en la que se pretende celebrar la Junta General de Accionistas para aprobar el Proyecto CDU-Bloque 3, una relación

de negocio comercial o contractual y de carácter significativo¹, con Inversiones Centenario S.A.A. o Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., personas jurídicas intervinientes en el Proyecto CDU-Bloque 3, o con alguna de las empresas que integran su grupo económico, según ha sido declarado por Inversiones Centenario S.A.A. en la Memoria Anual 2018 y el Proyecto de Memoria Anual 2019 presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores.

- v) No hemos recibido en los tres (3) años previos a esta contratación donaciones, beneficios o cualquier otro importe superior al cinco por ciento (5%) de los ingresos anuales, según los estados financieros anuales individuales o separados, auditados o no auditados, de ser el caso, correspondientes al 2019, de Inversiones Centenario S.A.A. o Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., partes involucradas en el Proyecto CDU-Bloque 3, o de alguna de las empresas de su grupo económico, según ha sido declarado por Inversiones Centenario S.A.A. en la Memoria Anual 2018 y el Proyecto de Memoria Anual 2019 presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Para efectos de emitir nuestra opinión, nos hemos basado en el Proyecto CDU-Bloque 3, documento proporcionado por ICSAA mediante el cual afirma que la reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple prevista en el artículo N° 391 de la Ley General de Sociedades (en adelante “Reorganización Simple”), y que la misma se efectúa al amparo del inciso 3 del artículo N° 104 de la Ley del Impuesto a la Renta. Asimismo, hemos tomado en cuenta información proporcionado por ICSSA, así como información disponible de manera pública que, en nuestra absoluta discrecionalidad, hemos considerado apropiada para efectos de esta opinión.

En este contexto, nos hemos basado en, y asumido la veracidad e integridad de, la información contenida en el Proyecto CDU – Bloque 3, y no hemos efectuado una auditoría o verificación (y no hemos asumido responsabilidad u obligación alguna por verificar) de dicha información, su exactitud o su integridad. Asimismo, no hemos realizado ni nos ha sido requerida la auditoría del valor del bloque patrimonial a ser transferido y empleado como soporte para los términos de la Reorganización Societaria. De igual manera, asumimos que la información proporcionada por ICSAA y otra información analizada por nosotros es adecuada, veraz, consistente y completa, por lo que Macroinvest no realiza una declaración o garantía, expresa o implícita, sobre la exactitud, suficiencia o integridad de la información utilizada para esta opinión independiente.

Nuestra opinión ha sido formulada sobre la base de nuestro leal y mejor criterio profesional, que necesariamente involucra el ejercicio de apreciaciones de carácter subjetivo respecto de las condiciones de mercado relevantes, conforme a los estándares usuales para este tipo de transacciones, por lo que puede diferir de las opiniones de terceros.

De igual manera, nuestra opinión está basada en las condiciones financieras, económicas, de mercado y demás condiciones vigentes. Debe entenderse que los acontecimientos que ocurran

¹ Hacemos mención que, conforme fue revelado por ICSAA como Hecho de Importancia de fecha 29 de marzo y 4 de abril de 2019 a la Superintendencia del Mercado de Valores, en 2019 Macroinvest ha emitido opiniones independientes sobre los términos y condiciones de las reorganizaciones societarias simples efectuadas por ICSAA a que se refieren dichos Hechos de Importancias, conforme a lo dispuesto en la Resolución SMV N° 029-2018-SMV. Dicha relación comercial no califica como significativa de conformidad con lo señalado en el numeral 11.4 de la Resolución SMV N° 029-2018



con posterioridad a esta fecha podrían afectar esta opinión y que no tenemos obligación alguna de actualizar, revisar o confirmar esta opinión.

Con base en, y sujeto a lo anterior, es nuestra opinión a la fecha de esta carta que los términos y condiciones de la Reorganización Simple descrita en el Proyecto CDU-Bloque 3 es equitativa para ICSAA y CDU en términos societarios, y que conforme a la estructura accionaria reportada en el documento Proyecto CDU-Bloque 3 para ICSAA y CDU, no existirían accionistas minoritarios que pudieran verse perjudicados con los términos y condiciones de la Reorganización Simple propuesta. El análisis efectuado, los resultados obtenidos y demás consideraciones que estimamos relevantes para efectos de emitir la presente opinión se detallan en el documento adjunto denominado “Informe sobre los términos del proyecto de reorganización societaria simple entre Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. – Bloque 3”.

Esta carta se presenta al Directorio de ICSAA en relación a, y con el propósito de, su evaluación de la Reorganización Simple. Esta opinión no constituye una recomendación a accionista alguno de ICSAA o CDU respecto de cómo debe votar dicho accionista con respecto a la Reorganización Simple o cualquier otro asunto. Cualquier persona que acceda a este documento debe tener presente lo antes expuesto, bajo su propia responsabilidad, para efectos de cualquier decisión de inversión que adopte.

Esta carta y las obligaciones de Macroinvest para con ICSAA y CDU han sido ejecutadas de conformidad con, y deben regirse y ser interpretadas de acuerdo a, las leyes de la República del Perú, y cualquier reclamo o disputa que surja de, o en relación con, esta carta, debe someterse a la jurisdicción peruana.

Atentamente,

Mateo Moreyra

Mónica Com

Socio

Socia