

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.

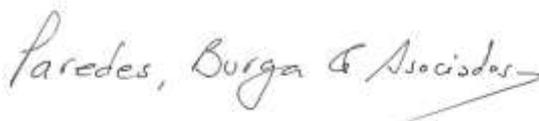
Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

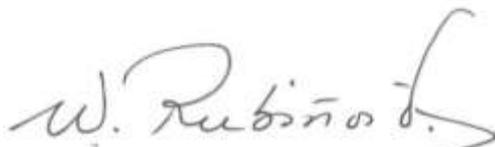
Opinión

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)	(5,080)	(3,734)
	<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)	<u>1,780</u>	<u>989</u>	<u>2,769</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	15,911	1,653	17,564
Adiciones (b)	<u>1,930</u>	<u>233</u>	<u>2,163</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>17,841</u>	<u>1,886</u>	<u>19,727</u>
Amortización -			
Saldos al 1 de enero de 2018	(3,656)	(1,387)	(5,043)
Adiciones, Nota 20	<u>(2,129)</u>	<u>(56)</u>	<u>(2,185)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	(5,785)	(1,443)	(7,228)
Adiciones, Nota 20	<u>(2,307)</u>	<u>(95)</u>	<u>(2,402)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>(8,092)</u>	<u>(1,538)</u>	<u>(9,630)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	<u>9,749</u>	<u>348</u>	<u>10,097</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>10,126</u>	<u>210</u>	<u>10,336</u>

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.