

**Inversiones Nacionales de Turismo S.A. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

# Inversiones Nacionales de Turismo S.A. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017

### 1. Identificación corporativa

#### (a) Identificación -

Inversiones Nacionales de Turismo S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida el 5 de noviembre de 1971 en la ciudad de Cusco e inició sus operaciones comerciales en esa misma fecha. Su principal accionista hasta el 31 de octubre de 2017, fue Inversiones Breca S.A. quien poseía el 96 por ciento de las acciones representativas del capital social. En el mes de septiembre de 2017, Inversiones Breca S.A. decidió hacer una reorganización societaria y su participación en el capital social de sus empresas subsidiarias, fue dividido en diferentes segmentos de negocio, creando holdings para el control directo de dichos segmentos. Como consecuencia de dicha distribución, la Compañía forma parte del segmento turismo y está bajo el control de Breca Turismo S.A.C. a partir del 1 de noviembre de 2017. En base a ello la Compañía pertenece a Breca Grupo Empresarial.

El domicilio legal de la Compañía es Calle Amador Merino Reyna 551, San Isidro, Lima, Perú, donde se encuentran las oficinas administrativas.

#### (b) Actividad económica y operaciones -

La actividad principal es la prestación de servicios turísticos, tales como operación, administración y explotación en general de hoteles; así como a la construcción de infraestructura hotelera, con sujeción a la Ley N° 26887 y otras disposiciones legales conexas emitidas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. El domicilio legal de la Compañía, es Calle Amador Merino Reyna 551, San Isidro, Lima, Perú, donde se encuentran las oficinas administrativas.

La Compañía brinda sus servicios de hospedaje a través de hoteles y resorts de categoría de lujo y "upscale", que son considerados como único segmento de negocio. Estos hoteles y resorts operan, según el destino, con diferentes marcas (Libertador, Luxury Collection y Westin) y son:

Marca/Hotel	Categoría	Ubicación	Cantidad de habitaciones
<b>The Westin Hotels &amp; Resorts</b>			
The Westin Lima Hotel & Convention Center	5 estrellas	Lima	301
<b>Luxury Collection Hotels &amp; Resorts</b>			
Hotel Paracas, a Luxury Collection Resort	5 estrellas	Ica	120
Tambo del Inka, a Luxury Collection Resort & Spa	5 estrellas	Cusco	128
Palacio del Inka, a Luxury Collection Hotel	5 estrellas	Cusco	203
<b>Libertador Hotels</b>			
Libertador Lago Titicaca	5 estrellas	Puno	123
Libertador Arequipa	5 estrellas	Arequipa	88
Libertador Trujillo	4 estrellas	Trujillo	73
Libertador Lima	4 estrellas	Lima	54
<b>Marriot Hotel</b>			
JW Marriot Lima	5 estrellas	Lima	300
JW Marriot Cusco	5 estrellas	Cusco	153
Courtyard	4 estrellas	Lima	154

La tasa de ocupación promedio durante el año 2018 fue de 59.1 por ciento (55.4 por ciento en 2017).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Compañía ha firmado contratos con Westin Hotel Management, LP y Sheraton International Inc., empresas afiliadas de Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc., adquiriendo la licencia para usar las marcas Westin y Luxury Collection por quince años desde la fecha de inauguración de los hoteles The Westin Lima Hotel & Convention Center, Hotel Paracas, Tambo del Inka y Palacio del Inka. En noviembre de 2015, Starwood Hotels & Resorts Worldwide Inc. fue adquirida por la cadena estadounidense Marriott International. Asimismo, ha suscrito diversos convenios específicos con la cadena internacional de hoteles Marriott siendo relevantes los servicios de royalty fee, servicio de gerencia, servicios de asesoría de diseños, servicios internacionales (publicidad, entrenamiento de personal, sistemas de reservas, administración de propiedad, programa de fidelización de clientes, entre otros).

Para el desarrollo de sus operaciones, la Compañía ha realizado inversiones en acciones en otras empresas peruanas dedicadas a realizar actividades relacionadas al turismo, servicios hoteleros y otros afines. Consecuentemente, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Inversiones Nacionales de Turismo S.A. y de sus Subsidiarias (en adelante "el Grupo"). Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las inversiones que mantiene la Compañía son como sigue:

	Porcentaje de participación al 30 de setiembre y 31 de diciembre		Actividad económica
	2018 por ciento	2017 por ciento	
<b>Subsidiarias</b>			
Servicios Turísticos Paracas S.A.C.	99.26	99.26	Organizar actividades turísticas exclusivas para la cadena de hoteles de la Compañía a través de acciones y control conjunto de los negocios.
Inversiones La Rioja S.A.	99.97	99.97	Desarrollo de hoteles bajo la administración y conducción de operadores internacionales y de diferentes categorías.

Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias al 30 de setiembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía.

## 2. Principales principios y prácticas contables -

### 2.1 Bases de presentación y consolidación

#### 2.1.1 Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por la International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") vigentes al 30 de setiembre de 2018.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costos históricos, y están presentados en nuevos soles, todos los valores se redondean a miles según el valor más próximo (S/.000), excepto donde se indique de otro modo. Los presentes estados financieros consolidados brindan información comparativa respecto del período anterior.

#### 2.1.2 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Las Subsidiarias se consolidan totalmente a partir de la fecha de la adquisición, que es la fecha en la que la Compañía obtiene el control, y continúa siendo consolidada hasta la fecha en la que tal control cesa. Los estados financieros de las Subsidiarias se preparan para el mismo período de información que el de la entidad controladora, aplicando políticas contables uniformes. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surjan de las transacciones entre la Compañía y sus Subsidiarias, y los dividendos, se eliminan totalmente.

Un cambio en la participación en una Subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción de patrimonio. Cuando la Compañía pierde el control de una Subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la Subsidiaria;
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora;
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio;
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido;
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida;
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados; y
- Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la entidad controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral.

### 2.2 Resumen de principios y prácticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas de la Compañía y sus Subsidiarias para la preparación de sus estados financieros consolidados:

#### 2.2.1 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior -

##### (a) Activos financieros -

###### Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como activos financieros al valor razonable (con cambios en resultados o en otros resultados integrales) o activos medidos al costo amortizado. Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y a relacionadas y diversas.

###### Medición posterior -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes tres categorías de medición:

Aquellos a ser medidos posteriormente al valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales o resultados), y aquellos medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Compañía y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. A continuación, los detalles respecto a la política contable adoptada para cada categoría:

###### *Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales*

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- 1) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y
- 2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otro resultado integral.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

La Compañía y sus Subsidiarias no designaron ningún activo financiero bajo esta clasificación al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

### *Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados*

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

La Compañía y sus Subsidiarias no designaron ningún activo financiero bajo esta clasificación al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

### *Activos financieros medidos al costo amortizado*

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- 1) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- 2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas netas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía y sus Subsidiarias cambian su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

En esta categoría se incluye cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a relacionadas y las otras cuentas por cobrar diversas.

### *Deterioro*

La Compañía y sus Subsidiarias evalúan las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda contabilizados a costo amortizado, teniendo en cuenta información prospectiva.

Para estimar las pérdidas esperadas de préstamos otorgados a partes relacionadas, la Compañía y sus Subsidiarias aplican el enfoque general que implica estimar pérdidas esperadas de 12 meses o sobre la totalidad del plazo del instrumento, dependiendo si hay aumento significativo de riesgo de crédito (excepto en casos en que la Compañía considera que se trata de un préstamo con riesgo de crédito bajo y se estima siempre pérdidas esperadas de 12 meses).

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía y sus Subsidiarias consideran la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

### *Baja en cuentas -*

La Compañía continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, la Compañía, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por la Compañía.

### (c) Pasivos financieros -

#### Reconocimiento inicial y medición -

Los pasivos financieros dentro del ámbito de la NIIF 9 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, opciones de venta sobre el interés no controlador, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía y sus Subsidiarias determinan la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

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

Los pasivos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias incluyen cuentas por pagar comerciales, a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

#### Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Los pasivos clasificados al "costo amortizado", los cuales se miden 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, así como también a través del proceso de amortización de acuerdo con 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 acuerdo

con el método de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultados integrales.

Al 30 de setiembre de 2018 y 2017, la Compañía mantiene dentro de esta categoría, obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, a relacionadas y otras cuentas por pagar.

### Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente ha sido pagada o cancelada, o ha expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si 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, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

### (d) Compensación de instrumentos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado consolidado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### (e) Valor razonable de los instrumentos financieros -

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina en base a los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración.

En la nota 26, se incluye información sobre los valores razonables de los instrumentos financieros y mayores detalles sobre cómo dichos valores se determinaron.

### 2.2.2 Transacciones y saldos en moneda extranjera -

#### *Moneda funcional y moneda de presentación -*

La moneda funcional para la Compañía y sus Subsidiarias es determinada por la moneda del ambiente económico primario. Para la Compañía y sus Subsidiarias es el Sol. La información financiera es presentada en Soles la cual es la moneda funcional de la Compañía y sus Subsidiarias, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la Compañía y sus Subsidiarias.

#### *Transacciones y saldos en moneda extranjera -*

Se consideran transacciones en moneda extranjera a aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la

fecha del estado consolidado de situación financiera. Los tipos de cambio aplicados por la empresa en las cuentas de activo y pasivo son los emitidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio resultante de la liquidación de dichas transacciones y de la traslación de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a los tipos de cambio de fin de año, son reconocidas en el estado consolidado de resultados integrales.

Los activos y pasivos no monetarios determinados en moneda extranjera establecidos al costo histórico son trasladados a la moneda funcional al tipo de cambio prevaleciente a la fecha de la transacción.

### 2.2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de situación financiera comprende el efectivo en bancos y en caja y los depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres meses o menos, los cuales corresponden a los saldos utilizados para propósitos de preparación del estado consolidado de flujos de efectivo.

### 2.2.4 Inventarios y activos operativos -

Los inventarios y los activos operativos son valuados al costo. El costo se determina usando el método de promedio ponderado; excepto en el caso de los inventarios por recibir, las cuales se presentan al costo específico de adquisición.

La provisión para desvalorización de inventarios y de activos operativos es calculada sobre la base de un análisis específico que realiza periódicamente la Gerencia y es cargada a resultados en el ejercicio en el cual se determina la necesidad de dicha provisión.

### 2.2.5 Inmuebles, maquinaria y equipo -

Los inmuebles, maquinaria y equipo son registrados al costo, neto de depreciación acumulada y provisión por deterioro acumulada, si lo hubiere. Dicho costo incluye el costo de reemplazar parte de los costos de inmuebles, maquinaria y equipo y los préstamos para proyectos de construcción a largo plazo si los criterios de reconocimiento se cumplen. Cuando partes significativas de los inmuebles, maquinaria y equipo deben ser reemplazados a intervalos, la Compañía y sus Subsidiarias reconocen dichas partes como activos individuales específicos con vidas útiles y se deprecian en consecuencia. Del mismo modo, cuando una inspección de gran envergadura se lleva a cabo, su costo se reconocerá en el valor de la maquinaria y equipo como un reemplazo, si el criterio de reconocimiento se cumple. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en resultados conforme se incurren.

En este rubro también se incluye el valor de los bienes adquiridos bajo contratos de retroarrendamiento financiero, los cuales se registran conforme se indica en el párrafo (2.2.6) siguiente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se calcula sobre una base de línea recta durante la vida útil estimada de los activos de la siguiente manera:

	Años
Edificios y otras construcciones	Entre 10 y 50
Maquinaria y equipo	Entre 8 y 12
Embarcaciones	Entre 5 y 25
Equipos de cómputo	Entre 3 y 5
Unidades de transporte	Entre 3 y 6
Muebles y enseres	Entre 5 y 10

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo, y alguna parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su eventual disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja un activo (calculada como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados integrales cuando el activo es dado de baja.

Los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo son revisados en cada fecha de cierre y ajustados de forma prospectiva, en su caso.

Las obras en curso representan los inmuebles en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las obras en curso no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

### 2.2.6 Arrendamientos -

Al inicio de un contrato, la Compañía y sus Subsidiarias evalúan 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 contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía y sus Subsidiarias evalúan si:

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

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

La Compañía y sus Subsidiarias arriendan activos como terrenos e inmuebles, por períodos entre 1 a 99 años. Los términos de los arrendamientos son negociados de manera individual y contienen diferentes términos y condiciones.

#### *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 realizadas 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 arrendamiento.

Posteriormente, se deprecia de manera lineal sobre la vida útil del contrato.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente usando el método de línea recta desde la fecha de inicio al final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo de arrendamiento, el que sea menor considerando que si existe una opción de compra se optará siempre por la vida útil estimada de los activos subyacentes. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiera, y se ajusta para nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

### *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, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, en caso que la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplicará la tasa incremental de deuda. La Compañía y sus Subsidiarias utilizan la tasa incremental de deuda como la tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento, comprenden: pagos fijos o, en esencia son fijos, variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo, entre otros conceptos. Asimismo, en los contratos se pueden identificar componentes de no arrendamiento referidos a desembolsos relacionados a otros conceptos. En este contexto, la NIIF 16 permite adoptar como política contable no separar los componentes de arrendamiento y no arrendamiento de este tipo de contratos con la consecuencia que formarán parte de la medición del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. 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 de la Compañía y sus Subsidiarias, o si la Compañía y sus Subsidiarias cambian su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación. Cuando el pasivo por arrendamiento se remide, se reconoce 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.

Los costos financieros son cargados a los resultados del periodo sobre la base del plazo del arrendamiento a la tasa de interés periódica constante el pasivo financiero remanente en cada periodo.

Las opciones de terminación y extensión son incluidas en los pasivos por derecho de uso. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los factores y circunstancias que resultan en la evaluación de incentivos económicos y operativos de ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación.

### *Excepciones al reconocimiento -*

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

### *Como arrendador -*

Cuando la Compañía y sus Subsidiarias actúan como arrendadores, determina, al comienzo del arrendamiento, si cada contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada contrato de arrendamiento, la Compañía y sus Subsidiarias realizan una evaluación de si las transferencias de arrendamiento al arrendatario son sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el contrato de arrendamiento es un arrendamiento financiero; caso contrario, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía y sus Subsidiarias consideran ciertos indicadores, tales como, si el contrato de arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía y sus Subsidiarias subarriendan un activo, presenta su rol en el contrato de arrendamiento principal y en el sub-arrendamiento por separado. Se evalúa la clasificación del arrendamiento de un sub-arrendamiento con referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, no con referencia al activo subyacente. Si un contrato de arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo, para que la Compañía y sus Subsidiarias apliquen la exención descrita anteriormente, entonces se clasifica el sub-arrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no de arrendamiento, la Compañía y sus Subsidiarias aplican la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato entre los diferentes componentes.

### *Transacciones de venta con arrendamiento posterior (como arrendatario - vendedor) -*

La Compañía y sus Subsidiarias, en una transacción de venta con arrendamiento posterior, evalúa si la transferencia de un activo es una transacción de venta según los requerimientos de la NIIF 15, para establecer si la transferencia de un activo se contabiliza como una venta de ese activo. Si la transferencia de un activo por la Compañía y sus Subsidiarias satisfacen los requerimientos de la NIIF 15 para ser contabilizada como una venta de activo: la Compañía y sus Subsidiarias medirán el activo por derecho de uso que surge de la venta con arrendamiento posterior en la proporción del importe en libros anterior del activo que se relaciona con los derechos de uso conservados por la Compañía y sus subsidiarias. Por consiguiente, la Compañía y sus Subsidiarias reconocerán solo el importe de cualquier ganancia o pérdida relacionada con los derechos transferidos del arrendador comprador.

Si no se cumplen con las condiciones de una venta, la transacción (caja recibida) se trata como un financiamiento. En los contratos de venta con arrendamiento posterior, en las que existe una opción de compra por debajo del precio original del bien, se tratan como una operación de financiamiento.

### 2.2.7 Activos intangibles -

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos en el reconocimiento inicial al costo. Tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro de valor. En este rubro se incluyen las licencias y programas de cómputo adquiridos, las cuales se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan sobre la base de su vida útil estimada en 10 años.

Los costos asociados con el desarrollo o mantenimiento de programas de cómputo se reconocen como gasto cuando se incurren. Los costos que se asocian directamente con la producción de programas de cómputo únicos e identificables controlados por la Compañía y sus Subsidiarias, y que probablemente generarán beneficios económicos más allá de su costo por más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos

incluyen los costos de los empleados que desarrollan los programas de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

### 2.2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía y sus Subsidiarias evalúan si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía y sus Subsidiarias estiman el importe recuperable de ese activo. 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 de 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 transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para subsidiarias que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

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 hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía y sus Subsidiarias efectúan 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, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores.

La prueba de deterioro de la plusvalía se efectúa en cada fecha de reporte y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede estar deteriorado. El deterioro se determina mediante la evaluación del importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo a la cual pertenece la plusvalía. Cuando el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo es menor que su valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con una plusvalía no pueden ser revertidas en períodos futuros.

### 2.2.9 Beneficios a los empleados -

La Compañía y sus Subsidiarias tienen obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones en las

utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado consolidado de resultados integrales, a medida que se devengan.

Conforme a la legislación peruana, la participación de los trabajadores es calculado sobre la misma base utilizada para calcular el impuesto a las ganancias corriente, aplicando una tasa del 5 por ciento, y es presentada en el estado consolidado de resultados integrales dentro de los rubros “Costo de Ventas”, “Gastos de Ventas y Distribución” y “Gastos de administración”.

### 2.2.10 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía y sus Subsidiarias tienen una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía y sus Subsidiarias esperan que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado consolidado de resultados integrales neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado consolidado de resultados integrales.

La Compañía y sus Subsidiarias reconocen un pasivo para hacer distribuciones de dividendos en efectivo a sus accionistas cuando la distribución se encuentra debidamente autorizada y no quede a discreción de la Compañía. De acuerdo con las políticas de la Compañía, la distribución de dividendos es autorizada cuando es aprobada por la Junta General de Accionistas. El monto correspondiente autorizado es registrado directamente con cargo al patrimonio. Durante el periodo 2018 Inversiones La Rioja S.A. ha realizado distribución de dividendos.

### 2.2.11 Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, estos se divulgan en notas a los estados financieros consolidados a menos que la posibilidad que se desembolse un flujo económico sea remota. Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la Compañía y sus Subsidiarias.

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

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo. El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía y sus Subsidiarias esperan tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros. La contraprestación que se compromete en un contrato puede incluir importes fijos, importes variables o ambos. Los siguientes criterios específicos se deben cumplir para que se reconozca un ingreso:

#### *Ingresos por servicio de alojamiento (hospedaje), alimentos y bebidas, y eventos corporativos -*

Los ingresos por servicio de alojamiento, alimentos y bebidas es una obligación de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo y se registra cuando se va transfiriendo el control del servicio al comprador, lo cual sucede

durante el período que la Compañía y sus Subsidiarias prestan el servicio al huésped según las condiciones contractuales.

Los ingresos facturados por hospedaje son reconocidos cuando la Compañía y sus Subsidiarias han prestado el servicio, previamente el supervisor de piso ha constatado que el huésped ha entregado la habitación con su tarjeta electrónica y el mismo acepta la liquidación por la estadía y uso del servicio de hospedaje.

Los ingresos no facturados por hospedaje se miden sobre la base del ingreso realizado a la fecha de cierre mensual en base a un estimado de los ingresos prestados a esa fecha.

Los ingresos procedentes de alimentación y bebidas se reconocen en los resultados del período en que el usuario ha realizado el consumo en las instalaciones del hotel.

Los ingresos procedentes de eventos se reconocen en el período en el que se presta el servicio, con referencia al servicio específico completo, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una porción del total de los servicios a ser brindados.

### *Programas de fidelización –*

Los contratos con clientes pueden proveer la opción al cliente de adquirir bienes y servicios adicionales de manera gratuita o mediante un descuento a través de programas de fidelización. Estos derechos significaciones de obtener beneficios no existirían si es que los clientes no pudieran acceder a este tipo de programas de fidelización.

A los derechos materiales se reconocen de manera separada y se les distribuye una porción del precio total de la transacción. Estos derechos materiales son reconocidos en los resultados cuando se realizan los bienes o servicios adicionales a los que están relacionados.

### *Ingreso por servicios de intermediación –*

Los ingresos referidos a las actividades de intermediación por los servicios de taxi remise, servicios de tours y venta de souvenirs; que derivan de las ventas del core-business de la Compañía y sus Subsidiarias en favor de sus clientes, se reconocen a lo largo del tiempo de la prestación de dicho servicio.

### *Ingreso por intereses –*

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de forma que refleje el rendimiento efectivo del activo.

### *Costos y gastos –*

Los costos y gastos por servicios de hospedaje y otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan independientemente del momento en que se paguen, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

### 2.2.13 Préstamos y costos de financiamiento -

Los préstamos son reconocidos a su costo amortizado, incluyendo en su determinación los costos de emisión y las comisiones relacionadas a su adquisición. Los préstamos son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía y sus Subsidiarias tengan el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los gastos por intereses de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado.

Los costos de emisión de deuda corresponden a las comisiones de compromiso y otras comisiones de mantenimiento de las instituciones financieras, así como otros costos directos relacionados con el proceso de estructuración y contratos del préstamo. Tales costos se presentan deducidos del importe original de la deuda reconocida y se reconocen como gasto en el plazo de amortización del principal del préstamo a los que están relacionados usando el método del interés efectivo.

Los intereses que generan sus obligaciones financieras que se pueden atribuir directamente a la adquisición o construcción de un activo calificado (activo que toma un tiempo considerable para estar listo para la venta o uso esperado) se capitalizan como parte del costo de dicho activo. La capitalización de los costos de financiamiento comienza cuando las actividades para preparar el bien están en curso y se están incurriendo en los gastos y costos del préstamo. La capitalización de intereses se realiza hasta que los activos estén listos para su uso previsto. Si el valor del activo que resulta excede su valor recuperable, se registra una pérdida por desvalorización.

La Compañía y sus Subsidiarias capitalizan los costos de financiamiento para todos los activos calificados. Cuando los fondos se obtienen específicamente para financiar un proyecto, el monto capitalizado representa los costos de financiamiento reales incurridos. Cuando los fondos excedentes de un financiamiento obtenido específicamente para financiar un proyecto están disponibles por un corto período de tiempo, los ingresos generados de la inversión temporal de esos montos también se capitalizan y se deducen del costo de financiamiento total capitalizado. Cuando los fondos que se utilizan para financiar un proyecto forman parte de financiamientos generales, el monto capitalizado se calcula utilizando el promedio ponderado de las tasas aplicables a los financiamientos generales pertinentes de la Compañía y sus Subsidiarias durante el período. Todos los demás costos de financiamientos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que se incurren.

### 2.2.14 Impuestos -

#### *Impuesto a las ganancias corriente -*

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, correspondientes al Perú, país en el que la Compañía y sus Subsidiarias operan y generan utilidades sujetas al impuesto. El impuesto a las ganancias corriente que se relaciona con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, también se reconoce en el patrimonio y no en el estado consolidado de resultados integrales. La Gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

#### *Impuesto a las ganancias diferido -*

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, salvo las diferencias temporales imponibles relacionadas con las inversiones en subsidiaria, asociada y participaciones en negocios conjuntos, cuando la oportunidad de su reversión se pueda controlar, y sea probable que las mismas no se reversen en el futuro cercano.

Los activos por impuesto a las ganancias diferido se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables no utilizadas, en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias temporales deducibles, y/o se puedan utilizar dichos esos créditos fiscales y pérdidas tributarias arrastrables, salvo las diferencias temporales deducibles relacionadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde los activos por impuesto diferido se reconocen solamente en la medida en que sea probable que las diferencias temporales deducibles se revertan en un futuro cercano, y que existan ganancias imponibles disponibles futuras contra las cuales se puedan compensar dichas diferencias.

El importe en libros de los activos por impuesto a las ganancias diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto a las ganancias diferido sean utilizados total o parcialmente. Los activos por impuesto a las ganancias diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el ejercicio en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, en base a las tasas impositivas y normas fiscales que fueron aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a esa fecha.

El impuesto diferido se reconoce en relación a la partida que lo origina, ya sea en los resultados integrales o directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria y la misma jurisdicción fiscal.

### *Impuesto sobre las ventas –*

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- (i) Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado consolidado de situación financiera, según corresponda.

### 2.2.15 Propiedades de inversión -

La Compañía y sus Subsidiarias registran estas inversiones al costo, menos cualquier diferencia entre su valor en libros y su valor recuperable.

Los costos subsecuentes atribuibles a las inversiones inmobiliarias se capitalizan sólo cuando es probable que se generen beneficios económicos futuros asociados con el activo para la Compañía y sus Subsidiarias y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente, caso contrario se imputan al gasto cuando se incurren.

Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan a los resultados integrales en el período en el que éstos se incurren.

### 2.2.16 Combinación de negocios y plusvalía mercantil –

La combinación de negocios se registra mediante el método de adquisición o el método de unificación de intereses.

Por el método de adquisición, el costo de la adquisición se mide como la suma de la contraprestación transferida, medida por su valor razonable a la fecha de la adquisición. Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos y pasivos financieros y no 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. Los costos de adquisición incurridos se imputan a gastos y se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales.

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 de la Compañía 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.

Una combinación de negocios entre entidades o negocios bajo control común está fuera del alcance de la NIIF 3, debido a que corresponde a una combinación de negocios en la que todas las entidades o negocios que se combinan están controlados, en última instancia, por una misma parte o partes, tanto antes como después de la combinación de negocios. En estas transacciones la Compañía reconoce los activos adquiridos bajo el método de unificación de intereses, por el cual los activos y pasivos de las empresas combinadas se reflejan a sus valores en libros y no se reconoce ninguna plusvalía como resultado de la combinación.

### 2.2.17 Activos no corrientes mantenidos para la venta -

Los activos no corrientes y los grupos enajenables se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una operación de venta, en lugar de por su uso continuado. Los activos no corrientes y grupos enajenables clasificados como mantenidos para la venta se valoran al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Los costos de venta son los costos incrementales directamente atribuibles a la baja del activo, excluyendo los gastos financieros e impuestos.

El criterio para la clasificación de los activos como mantenidos para la venta se considera que se cumple solo cuando la venta es altamente probable y el activo o grupo está disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata. Los pasos para completar la venta indican que es improbable que haya cambios significativos en la venta a realizar o que la decisión de venta se cancelará. La Gerencia debe haberse comprometido a realizar un plan para

vender el activo y dicha venta se espera que se complete durante el ejercicio siguiente a la fecha de clasificación como mantenido para la venta.

El activo fijo o intangible clasificado como mantenido para la venta no se amortiza.

Los activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta se clasifican de forma separada como partidas corrientes del estado consolidado de situación financiera.

Un grupo enajenable califica como operación discontinua si es un componente de una entidad que ha sido o bien dispuesto, o se ha clasificado como mantenido para la venta, y:

- Representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa e independiente del resto.
- Forma parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la explotación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o
- Es una sociedad dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla

En el estado consolidado de resultados, las operaciones discontinuas se presentan separadas de los ingresos y gastos de operaciones continuadas y se incluyen en una única línea como resultado del ejercicio después de impuestos procedente de operaciones discontinuas.

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía y sus Subsidiarias no mantienen activos disponibles para la venta.

### 2.2.18 Utilidad (Pérdida) por acción -

La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las acciones que se deban emitir por capitalización de utilidades, constituyen una división de acciones, y por lo tanto para el cálculo del promedio ponderado del número de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieran en circulación.

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía y sus Subsidiarias no tienen instrumentos financieros con efecto diluido, por lo que la utilidad (pérdida) básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

### 2.2.19 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes -

La compañía presenta los activos y pasivos en el estado consolidado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la entidad:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, o a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del periodo sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al periodo sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

### 2.2.17 Segmentos -

Un segmento de negocios es un grupo de activos y operaciones que proveen bienes o servicios, y que está sujeto a riesgos y retornos significativos distintos a los riesgos y retornos de otros segmentos de negocios. Un segmento geográfico se caracteriza por proveer bienes o servicios dentro de un ambiente económico particular que está sujeto a riesgos y retornos diferentes de aquellos segmentos que operan en otros ambientes económicos. En el caso de la Compañía y sus Subsidiarias, la Gerencia estima que su único segmento reportable es el de servicios de hospedaje y otros.

### 2.3 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros consolidados involucran el uso de un juicio y/o estimación. Estos juicios y estimaciones se basan en el mejor conocimiento de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados consolidados de resultados integrales. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros consolidados.

Las principales estimaciones y juicios críticos realizados por la Gerencia en la preparación de los estados financieros consolidados incluyen:

- (i) Estimación de provisión de cobranza dudosa, ver nota 2.2.1 y 6.
- (ii) Deterioro del valor de los activos no financieros, ver nota 2.2.8.
- (iii) Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales de inmuebles, maquinaria y equipo, ver nota 2.2.5 y 11.
- (iv) Recuperación de los activos tributarios diferidos, ver nota 2.2.14.

Cualquier diferencia de las estimaciones en los resultados reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

### 3. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas a nivel internacional pero aún no vigentes-

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia a partir del 1 de enero de 2018; sin embargo, las mismas no han tenido impacto en los estados financieros intermedios de la Compañía y sus Subsidiarias al 30 de setiembre de 2018 y, por lo tanto, no

han sido reveladas. La Compañía y sus Subsidiarias no han adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación emitida, y que aún no sea efectiva.

#### **4. Cambios en las políticas contables y en la información a revelar**

La NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” (NIIF 15) y la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” (NIIF 9) han entrado en vigencia para el período anual comenzado el 1 de enero de 2018. Asimismo, la NIIF 16 “Arrendamientos” (NIIF 16), cuya aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2019, han sido aplicadas por la Compañía y sus Subsidiarias de forma anticipada para el período anual comenzado el 1 de enero de 2018.

La aplicación inicial de estas nuevas normas ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de los períodos comparativos.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### Estado de situación financiera al 1 de enero de 2017

<b>Activo</b>	<b>Importes originales</b> S/(000)	<b>Impacto NIIF 9</b> S/(000)	<b>Impactos NIIF 15</b> S/(000)	<b>Impactos NIIF 16</b> S/(000)	<b>Importes ajustados</b> S/(000)
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	98,615	-	-	-	98,615
Cuentas por cobrar comerciales	10,481	-	-	-	10,481
Cuentas por cobrar a relacionadas	281	-	-	-	281
Otras cuentas por cobrar	7,634	-	-	-	7,634
Inventarios	3,508	-	-	-	3,508
Activos operativos neto	15,898	-	-	-	15,898
Gastos pagados por anticipado	3,434	-	-	-	3,434
<b>Total activo corriente</b>	<b>139,851</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>139,851</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Otras cuentas por cobrar	632	-	-	-	632
Activo financiero medido al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	803	-	-	-	803
Inmueble, maquinaria y equipo	819,064	-	-	45,812	864,876
Activos intangibles	4,103	-	-	-	4,103
Activos por impuestos diferidos	688	-	-	-	688
<b>Total activo no corriente</b>	<b>825,290</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,812</b>	<b>871,102</b>
<b>Total activo</b>	<b>965,141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,812</b>	<b>1,010,953</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas por pagar comerciales	10,516	-	-	-	10,516
Cuentas por pagar a relacionadas	1,242	-	-	-	1,242
Otras cuentas por pagar	21,885	-	(255)	-	21,630
Obligaciones financieras	15,080	-	-	2,298	17,378
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>48,723</b>	<b>-</b>	<b>(255)</b>	<b>2,298</b>	<b>50,766</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Obligaciones financieras	132,822	-	-	48,210	181,032
Pasivos por impuestos diferidos	30,414	-	-	(1,386)	29,028
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>163,236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,824</b>	<b>210,060</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>211,959</b>	<b>-</b>	<b>(255)</b>	<b>49,122</b>	<b>260,826</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital social	719,697	-	-	-	719,697
Reserva legal	9,693	-	-	-	9,693
Resultados acumulados	23,744	-	255	(3,310)	20,689
Patrimonio atribuible a controladora	753,134	-	255	(3,310)	750,079
Participación no controladora	48	-	-	-	48
<b>Total Patrimonio</b>	<b>753,182</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>(3,310)</b>	<b>750,127</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>965,141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,812</b>	<b>1,010,953</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017

<b>Activo</b>	<b>Importes originales S/(000)</b>	<b>Impacto NIIF 9 S/(000)</b>	<b>Impactos NIIF 15 S/(000)</b>	<b>Impactos NIIF 16 S/(000)</b>	<b>Importes ajustados S/(000)</b>
<b>Activo corriente</b>					
Efectivo y equivalente de efectivo	85,113	-	-	-	85,113
Cuentas por cobrar comerciales	18,682	-	-	-	18,682
Cuentas por cobrar a relacionadas	500	-	-	-	500
Otras cuentas por cobrar	30,747	-	-	-	30,747
Inventarios	3,876	-	-	-	3,876
Activos operativos neto	17,033	-	-	-	17,033
Gastos pagados por anticipado	2,192	-	-	-	2,192
<b>Total activo corriente</b>	<b>158,143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158,143</b>
<b>Activo no corriente</b>					
Otras cuentas por cobrar	632	-	-	-	632
Inmueble, maquinaria y equipo	1,558,980	-	-	48,080	1,607,060
Activos intangibles	15,445	-	-	-	15,445
Propiedades de inversión	14,090	-	-	-	14,090
Plusvalía mercantil	113,858	-	-	-	113,858
Activos por impuesto diferido	349	-	-	-	349
<b>Total activo no corriente</b>	<b>1,703,354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48,080</b>	<b>1,751,434</b>
<b>Total activo</b>	<b>1,861,497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48,080</b>	<b>1,909,577</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente</b>					
Cuentas por pagar comerciales	20,928	-	-	-	20,928
Cuentas por pagar a relacionadas	1,209	-	-	-	1,209
Otras cuentas por pagar	45,937	-	-	-	45,937
Obligaciones financieras	223,098	-	-	1,033	224,131
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>291,172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,033</b>	<b>292,205</b>
<b>Pasivo no corriente</b>					
Obligaciones financieras	343,399	(706)	-	50,002	392,695
Pasivos por impuestos diferidos	181,288	208	-	(871)	180,625
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>524,687</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>	<b>49,131</b>	<b>573,320</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>815,859</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>	<b>50,164</b>	<b>865,525</b>
<b>Patrimonio</b>					
Capital social	1,015,197	-	-	-	1,015,197
Reserva legal	11,394	-	-	-	11,394
Resultados acumulados	18,876	498	-	(2,084)	17,290
Patrimonio atribuible a controladora	1,045,467	498	-	(2,084)	1,043,881
Participación no controladora	171	-	-	-	171
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1,045,638</b>	<b>498</b>	<b>-</b>	<b>(2,084)</b>	<b>1,044,052</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>1,861,497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48,080</b>	<b>1,909,577</b>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### Estado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de setiembre de 2017

Descripción	Importes originales S/(000)	Impacto NIIF 9 S/(000)	Impactos NIIF 15 S/(000)	Impactos NIIF 16 S/(000)	Importes Ajustados S/(000)
Ventas netas	164,982	-	(1,597)	-	163,385
Costo de ventas	(100,751)	-	1,430	6	(99,315)
Utilidad bruta	64,231	-	(167)	6	64,070
Gastos administrativos	(27,656)	-	-	(6)	(27,662)
Gastos de ventas	(22,097)	-	-	-	(22,097)
Otros ingresos operativos	381	-	-	-	381
Otros gastos operativos	(1,364)	-	-	-	(1,364)
Utilidad operativa	13,495	-	(167)	-	13,328
Ingresos financieros	280	-	-	-	280
Gastos financieros	(9,772)	-	-	(1)	(9,773)
Diferencia de cambio, neta	353	-	-	1,380	1,733
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	4,356	-	(167)	1,379	5,568
Gasto por impuesto a las ganancias	-	-	-	(407)	(407)
Utilidad neta	4,356	-	(167)	972	5,161
Propietarios de la controladora	4,355	-	(167)	972	5,160
Participación no controladora	1	-	-	-	1

**Estado de flujos de efectivo del tercer trimestre 2017**

<b>Descripción</b>	<b>Importes originales S/(000)</b>	<b>Impacto NIIF 9 S/(000)</b>	<b>Impactos NIIF 15 S/(000)</b>	<b>Impactos NIIF 16 S/(000)</b>	<b>Importes Ajustados S/(000)</b>
<b>Actividades de operación</b>					
Cobranza de clientes	163,924	-	-	-	163,924
Pago de proveedores de bienes y servicios	(69,819)	-	-	6	(69,813)
Pago de remuneraciones y beneficios social.	(48,712)	-	-	-	(48,712)
Cobros (pagos) de tributos	(2,716)	-	-	-	(2,716)
Otros pagos diversos, neto	2,854	-	-	-	2,854
Efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación	45,531	-	-	6	45,537
<b>Actividades de inversión</b>					
Pago por compra de maquinaria y equipo	(46,993)	-	-	627	(46,366)
Pago por compra de intangibles	(630)	-	-	-	(630)
Intereses recibidos	246	-	-	-	246
Cobro por venta de maquinarias y equipo	3	-	-	-	3
Efectivo y equivalente de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(47,374)	-	-	627	(46,747)
<b>Actividades de financiamiento</b>					
Préstamo obtenido	229,070	-	-	-	229,070
Devolución de aportes de capital	(51,000)	-	-	-	(51,000)
Pago de obligaciones financieras	(8,527)	-	-	(633)	(9,160)
Pago de intereses de obligaciones financieras	(5,932)	-	-	-	(5,932)
Otros cobros diversos, neto	27	-	-	-	27
Efectivo y equivalente de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	163,638	-	-	(633)	163,005
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	161,795	-	-	-	161,795
Diferencia de cambio	(4,671)	-	-	-	(4,671)
Efectivo y equivalente de efectivo inicial	98,615	-	-	-	98,615
Efectivo y equivalente de efectivo final	255,739	-	-	-	255,739
<b>Transacciones que no generan flujo de efectivo</b>					
Capitalización de intereses del pasivo por arrendamiento	-	-	-	2,347	2,347
Capitalización de depreciación del derecho de uso	-	-	-	555	555

La descripción de los principales cambios identificados, así como el impacto estimado, en cuanto fuera aplicable, se explican a continuación:

### **4.1 NIIF 15 “Ingresos procedentes de los contratos con clientes”**

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

Para la transición a la NIIF 15, la Compañía y sus Subsidiarias ha usado el enfoque retrospectivo completo y ha identificado sustancialmente la siguiente modificación a las políticas contables aplicadas hasta el 31 de diciembre de 2017:

#### **(i) Servicios de terceros en favor de obligaciones de desempeño pactadas con clientes**

La Compañía y sus Subsidiarias prestan servicios de alojamiento, alimentación y bebidas, salón de conferencias, entre otros. Estos servicios se venden con contratos con los clientes. De igual manera, considera como parte de su propuesta de valor para el cliente, servicio de taxi remisse, servicio de tours y venta de souvenirs. En este sentido, conformes con NIIF 15, estas actividades se configuran como obligaciones de desempeño distintivas. Al respecto, la norma requiere que parte del precio de la transacción se asigne a las actividades complementarias a los servicios brindados por la Compañía y sus Subsidiarias, en función al precio de venta independiente relacionado. No obstante, es importante también precisar que la Compañía y sus Subsidiarias utilizan los servicios de un tercero para la ejecución de esta actividad, en este contexto y en función de las características comerciales de la transacción, esta es una actividad de intermediación.

En este sentido, la Compañía y sus Subsidiarias presentarán los ingresos por servicios de este tipo neto de los desembolsos efectuados a favor de los terceros socios comerciales, los cuales, bajo la anterior norma, se presentaban en el rubro de costo de ventas.

Los ingresos por estos conceptos serán reconocidos a lo largo del tiempo, a medida que se efectúa la transferencia de control.

Finalmente, la aplicación de este concepto no ha generado un impacto en el patrimonio de la Compañía y sus Subsidiarias al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017, sin embargo, en la presentación del estado de resultados por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de setiembre de 2017 las partidas de ingresos por venta y costo de ventas han disminuido en S/1,430,000.

#### **(ii) Breakage – Anticipos recibidos de clientes -**

Como parte de sus acuerdos, la Compañía y sus Subsidiarias reciben anticipos a corto plazo de sus clientes, que se presentan como parte de las “Otras cuentas por pagar” en el pasivo corriente. No se devengan intereses sobre los anticipos recibidos en virtud de la política contable vigente.

Según la NIIF 15, la Compañía y sus Subsidiarias deben determinar si existe un componente financiero significativo en sus contratos. Basándose en la naturaleza de los servicios ofrecidos y los términos de cobro, la Compañía y sus Subsidiarias determinaron que el período de tiempo entre el momento en que el cliente paga por los servicios y el momento en el que la Compañía transfiere los servicios al cliente es de corto plazo, 12 meses o menor. Por lo tanto, han optado por utilizar la solución práctica prevista en la NIIF 15, de no incluir componente financiero a los saldos que tengan una duración menor a un período de 12 meses.

La Compañía y sus Subsidiarias consideran los términos del contrato, así como las prácticas comerciales habituales para determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de la contraprestación al cual la entidad espera tener derecho a cobrar a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos al cliente, excluyendo montos cobrados en

nombre de terceros (por ejemplo, algunos impuestos a las ventas). En este sentido, todos los componentes variables han sido considerados oportunamente para la estimación del precio de la transacción.

Finalmente, la aplicación de este concepto ha generado un incremento en resultados acumulados al 1 de enero de 2017 por S/255,000, y no ha generado impacto en resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017; y una disminución en las otras cuentas por pagar al 1 de enero de 2017 de S/255,000 y sin impacto al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, esta aplicación ha dado como resultado un impacto en los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de setiembre de 2017, las partidas de ingresos por venta han disminuido en S/167,000.

(iii) **Derechos significativos – Programa de fidelización -**

La Compañía y sus Subsidiarias mantienen transacciones en los que se evidencia la existencia de derechos significativos (opciones de adquirir bienes o servicios a un precio con descuento) y están relacionados a la prestación de servicio de hospedaje. Estos son programas de fidelización con clientes.

La aplicación de este concepto, en los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, no tuvieron un impacto significativo, ya que los puntos acumulados y canjeados por los huéspedes no fueron relevantes.

### **4.2 NIIF 9 “Instrumentos Financieros”**

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

Se requiere la aplicación retroactiva y la Compañía y sus Subsidiarias han optado por presentar la información comparativa, en todo aquello que sea permitido. Los principales impactos resultantes de la aplicación inicial de la NIIF 9 se asocian con aspectos de clasificación, medición y deterioro de activos y pasivos financieros que se describen a continuación:

- **Clasificación y medición de activos financieros**

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros:

- medidos al costo amortizado,
- al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VR-ORI), y
- al valor razonable con cambios en resultados (VR-GyP).

La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en las características de sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La aplicación de los nuevos conceptos de la NIIF 9 en cuanto a clasificación y medición ha dado lugar a los cambios contables descritos a continuación:

No se esperan cambios en el estado consolidado de situación financiera o en el patrimonio neto por la incorporación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9; y en lo que resulta aplicable para la Compañía y sus Subsidiarias a la fecha del estado de situación financiera.

Para las cuentas por cobrar comerciales a terceros y relacionadas, y para las otras cuentas por cobrar la Compañía y sus Subsidiarias analizaron las características contractuales de los flujos de efectivo de esos instrumentos y concluyó que cumplen con los criterios de medición al costo amortizado según la NIIF 9, por tanto, no se requiere la reclasificación para estos instrumentos.

Al 1 de enero de 2017, la Compañía mantiene inversiones disponible para la venta (acciones cotizadas) que serán clasificadas como activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VR-ORI). Al 31 de diciembre de 2017 y setiembre de 2018, la Compañía no mantiene acciones cotizadas. En ese sentido, en opinión de la Gerencia, su aplicación será evaluada y adoptada en el período que se acuerde este tipo de instrumentos.

Al 1 de enero de 2018, la Compañía y sus Subsidiarias han evaluado qué modelos de negocios corresponden a los activos financieros mantenidos por la Compañía en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 (1 de enero de 2018) y ha clasificado sus instrumentos financieros en las categorías de acuerdo a lo dispuesto por la NIIF 9.

### - Modificación de pasivos financieros

La NIIF 9 modifica el tratamiento que se debe dar a una modificación de un pasivo financiero medido al costo amortizado que no califica para baja en cuentas. El cambio que introduce la NIIF 9 es que se debe reconocer un impacto en resultados por la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo modificados descontados a la tasa de efectiva original del instrumento. Hasta 2017, este impacto se reconocía a lo largo del plazo remanente del pasivo.

Este cambio ha impactado a la modificación de un pasivo de la Compañía y sus Subsidiarias ocurrida en marzo 2015 que no calificó para ser dado de baja en cuentas. En consecuencia, la aplicación inicial de este cambio ha resultado en una disminución de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 de S/ 706,000, y un incremento en los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017 de S/498,000. Solo presentamos los impactos que afectan al período a partir del cual Inversiones La Rioja S.A. forma parte del consolidado.

### - Deterioro

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdidas incurridas que planteaba la NIC 39 a un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE). El modelo de PCE se aplicará a los instrumentos de deuda, la mayoría de los compromisos de préstamo y activos contractuales bajo la NIIF 15 y cuentas por cobrar de arrendamiento bajo la NIC 17, 'Arrendamientos' o la NIIF 16, 'Arrendamientos'. Bajo el modelo de PCE, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque general") por el cual debe reconocer, en el reconocimiento inicial del instrumento y subsecuentemente, la PCE estimada solo por los siguientes doce meses, a menos que ocurra un deterioro significativo en el riesgo de crédito de la contraparte, en cuyo caso se requerirá el reconocimiento de la PCE por toda la vida del instrumento.

En el caso de cuentas por cobrar comerciales (independientemente que posean un componente de financiamiento significativo) y activos de contrato de acuerdo a las NIIF 15, una entidad debe aplicar un enfoque ("enfoque simplificado") por el cual se reconoce la PCE por todo el período de vida del instrumento. Para las cuentas por cobrar por arrendamiento, existe la opción de aplicar el enfoque general o enfoque simplificado, dependiente de la política contable elegida por la entidad.

La aplicación de este nuevo concepto de PCE ha originado los siguientes impactos en la Compañía y sus Subsidiarias.

- Las cuentas por cobrar comerciales provenientes de los servicios que brinda, son sometidas a evaluación de deterioro aplicando el enfoque simplificado. No obstante, la Compañía y sus Subsidiarias han concluido que en función del comportamiento histórico de los cobros realizados a su cartera de clientes, no se observan incumplimientos, por lo que no se determina un ratio de pérdida histórica, asimismo en la evaluación se considera la calidad crediticia de los clientes y una evaluación cualitativa de información macroeconómica prospectiva por lo que no es requerido para la Compañía y sus Subsidiarias el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar ya que no se espera que el nivel de riesgo crediticio en el futuro se deteriore.
- Para los préstamos por cobrar a terceros, la Compañía y su Subsidiaria aplican el enfoque general que implica la estimación de pérdidas esperadas durante los primeros doce meses o, si existe un aumento significativo de riesgo de crédito, durante el plazo

total de préstamo. A la fecha de aplicación inicial, la Compañía considera que los préstamos califican como préstamos con riesgo de crédito bajo por lo tanto y no espera que se materialicen incumplimientos en los siguientes doce meses, por lo tanto, no se ha requerido el registro de provisiones por deterioro.

En general, la Compañía y sus Subsidiarias no esperan un impacto en su estado consolidado de situación financiera o en su patrimonio a partir de la adopción de la NIIF 9.

#### 4.3 NIIF 16 "Arrendamientos"

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y tiene vigencia para los períodos anuales que comiencen en o después de 1 de enero de 2019, con adopción anticipada permitida. La NIIF 16 introduce un único modelo de contabilidad del arrendatario mediante el cual exige que se reconozca los activos y pasivos por todos los arrendamientos con un plazo mayor a doce meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento. Un arrendatario mide los activos por derecho de uso de manera similar a otros activos no financieros (como propiedad, planta y equipo) y pasivos por arrendamiento de manera similar a otros pasivos financieros.

La Compañía y sus Subsidiarias han decidido adoptar de manera anticipada la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2018, aplicando el enfoque retrospectivo. Como resultado de ello, la Compañía y sus Subsidiarias han cambiado su política contable para los contratos de arrendamiento conforme se detalla en la Nota 2.2.6.

El principal impacto de la aplicación de NIIF 16 para la Compañía y sus Subsidiarias es el reconocimiento en el estado de situación financiera de contratos en los que obtiene el derecho de uso de activos, asociados principalmente con arrendamientos operativos. La aplicación inicial de NIIF 16 ha resultado en un incremento en los activos al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/45,812,000 y S/45,114,000, respectivamente, y un incremento en los pasivos financieros al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2017 de S/50,508,000 y S/51,035,000, respectivamente (nota 16). Asimismo, esta aplicación ha dado como resultado un impacto en los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de setiembre de 2017 de S/972,000.

#### 5. Efectivo y equivalentes al efectivo

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Caja y Fondo Fijo	638	616
Cuentas Corrientes (a)	35,935	63,505
Depósitos a Plazo (b)	92,406	12,628
Cuentas en fideicomiso (c)	70	4,844
Fondos en garantía	895	895
Efectivo en tránsito (d)	<u>3,007</u>	<u>2,625</u>
	<u>132,951</u>	<u>85,113</u>

(a) Las cuentas corrientes están denominadas en nuevos soles y en dólares estadounidenses, se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(b) Al 30 de setiembre de 2018 corresponde a seis depósitos a plazo denominados en soles y dólares americanos. El primero, por USD10MM, a una tasa de interés efectiva de 1.60 por ciento con vencimiento original de 31 días, el cual vence el 15 de octubre del 2018. El segundo, por USD3.8MM, a una tasa de interés efectiva de 1.50 por ciento con vencimiento original de

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4 días, el cual vence el 02 de octubre del 2018. El tercero, por USD3.0MM, a una tasa de interés efectiva de 1.35 por ciento con vencimiento original de 4 días, el cual vence el 02 de octubre del 2018. El cuarto, USD5.0MM, a una tasa de interés efectiva de 1.35 por ciento con vencimiento original de 7 días, el cual vence el 05 de octubre del 2018. El quinto, US\$5.0 MM, a una tasa de interés efectiva de 1.70 por ciento con vencimiento original de 30 días, el cual vence el 26 de octubre del 2018. Y el último, S/4.00 MM, a una tasa de interés efectiva de 3.15 por ciento con vencimiento original de 30 día, el cual vence el 26 de octubre de 2018.

- (c) Corresponden a las cuentas corrientes del patrimonio fideicometido que son administradas por Scotia Sociedad Tituladora, y que son de acceso restringido para la subsidiaria Inversiones La Rioja. En el mes de Agosto se realizó el rescate de bonos, fecha en la cual los fondos de esta cuenta fueron transferidos a las cuentas de la compañía, el saldo pendiente será transferido en octubre.
- (d) Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, corresponde a la recaudación de los pagos hechos por los clientes de la Compañía con tarjetas de crédito y débito los últimos días de setiembre de 2018 y de diciembre de 2017.

### 6. Cuentas por cobrar comerciales, neto

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Facturas por cobrar	13,603	14,876
Servicios de hospedaje no facturados	3,193	4,244
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	<u>(326)</u>	<u>(438)</u>
	<u>16,470</u>	<u>18,682</u>

Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses y no devengan intereses, excepto en el caso de las letras, las cuales generan intereses a tasas vigentes en el mercado local, y no cuentan con garantías específicas.

En opinión de la Gerencia, el saldo de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, cubre adecuadamente el riesgo de pérdida para cuentas por cobrar de dudosa recuperabilidad al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

### 7. Otras cuentas por cobrar, neto

Este rubro comprende:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Crédito por impuesto general a las ventas (a)	43,236	2,835
Anticipos a proveedores (b)	5,542	18,835
Reclamos a terceros y administración tributaria	611	2,130
Diversas	<u>2,059</u>	<u>1,841</u>
	51,448	25,641
Menos: Parte no corriente de otras cuentas por cobrar	<u>632</u>	<u>632</u>
	<u>50,816</u>	<u>25,009</u>

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a) Corresponde al saldo a favor del impuesto general a las ventas generado por la cancelación de los Leaseback con BBVA, BCP y Scotiabank; el leasing con Scotiabank, y a las adquisiciones de bienes y servicios de los hoteles en construcción, el cual será recuperado con el impuesto general a las ventas que resulte aplicable a futuras ventas de servicios gravados, con la devolución mediante régimen anticipado, por la que se solicita devolución, traslado o pago contra la importaciones y/o adquisiciones locales de bienes y servicios destinados a la realización de operaciones gravadas, y mediante devolución del saldo a favor del exportador.
- (b) Corresponde principalmente a los adelantos realizados según contrato a las empresas COSAPI y GyM por las obras en construcción de los Proyectos ALOFT y AC Hotel.

### 8. Inventarios

A continuación presentamos la composición del rubro:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Alimentos, bebidas y otros	1,333	1,310
Suministros diversos	2,516	1,518
Existencias por recibir	<u>216</u>	<u>48</u>
	<u>4,065</u>	<u>3,876</u>

### 9. Otros activos corrientes, neto

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a los activos operativos de la Compañía conformados principalmente por menaje y ropa blanca de cama, herramientas, suministros de limpieza que son utilizados para brindar los servicios hoteleros. Al 30 de setiembre de 2018, la Compañía decidió reconocer una estimación para desvalorización de los mismos ascendente a S/.275,000 y S/.12,000 al 31 de diciembre de 2017.

### 10. Anticipos

A continuación presentamos la composición del rubro:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Seguros pagados por anticipado	571	1,164
Otros gastos pagados por anticipado	<u>1,554</u>	<u>1,028</u>
	<u>2,125</u>	<u>2,192</u>

Los anticipos que conforman el saldo son de vencimiento corriente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

**11. Propiedades, plantas y equipo, neto**

El movimiento en el costo y en la depreciación acumulada de inmuebles, maquinaria y equipo durante 2018 y 2017, fue como sigue:

	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinaria, equipos y repuestos relacionados	Embarcaciones y aeronave	Muebles, enseres y equipos de cómputo	Equipos de Procesamiento de Datos	Unidades de transporte	Obras en curso (a)	Derecho de Uso (b)	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
<b>Costo</b>										
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	153,415	833,200	77,927	4,524	69,788	14,104	2,454	11,087	46,649	1,213,148
Adiciones	-	2,803	882	157	1,841	418	66	39,900	-	46,067
Retiros y/o ventas	-	-3,205	-423	-32	-271	-200	-22	-	-	-4,153
Adquisición Inversiones La Rioja	232,163	544,071	24,885	-	61,081	3,704	221	4,278	571	870,974
Capitalización de intereses y amort.	-	-	-	-	-	-	-	2,966	-	2,966
Transferencias	-	1,434	889	70	1,786	38	-	-4,217	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>385,578</b>	<b>1,378,303</b>	<b>104,160</b>	<b>4,719</b>	<b>134,225</b>	<b>18,064</b>	<b>2,719</b>	<b>54,014</b>	<b>47,220</b>	<b>2,129,002</b>
Adiciones	-	1,070	653	-	738	224	-	88,650	-	91,335
Retiros y/o ventas	-446	-1,567	-83	-	-2,476	-108	-221	-	-	-4,901
Transferencias	-	1,184	168	-	1,226	1,176	-	-3,846	-	-92
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2018</b>	<b>385,132</b>	<b>1,378,990</b>	<b>104,898</b>	<b>4,719</b>	<b>133,713</b>	<b>19,356</b>	<b>2,498</b>	<b>138,818</b>	<b>47,220</b>	<b>2,215,344</b>
<b>Depreciación acumulada</b>										
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	-	238,271	45,525	2,238	48,445	11,424	1,532	-	837	348,272
Adiciones	-	25,549	6,455	174	8,001	883	470	-	746	42,278
Retiros y/o ventas	-	-637	-213	-14	-220	-194	-21	-	-	-1,299
Adquisición Inversiones La Rioja	-	73,605	18,099	-	37,410	2,870	184	-	523	132,691
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-</b>	<b>336,788</b>	<b>69,866</b>	<b>2,398</b>	<b>93,636</b>	<b>14,983</b>	<b>2,165</b>	<b>-</b>	<b>2,106</b>	<b>521,942</b>
Adiciones	-	26,109	4,983	142	8,003	914	171	-	605	40,927
Retiros y/o ventas	-	-350	-75	-	-2,374	-100	-195	-	-	-3,094
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>362,547</b>	<b>74,774</b>	<b>2,540</b>	<b>99,265</b>	<b>15,797</b>	<b>2,141</b>	<b>-</b>	<b>2,711</b>	<b>559,775</b>
<b>Costo neto al 30 de setiembre de 2018</b>	<b>385,132</b>	<b>1,016,443</b>	<b>30,124</b>	<b>2,179</b>	<b>34,448</b>	<b>3,559</b>	<b>357</b>	<b>138,818</b>	<b>44,509</b>	<b>1,655,569</b>
<b>Costo neto al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>385,578</b>	<b>1,041,515</b>	<b>34,294</b>	<b>2,321</b>	<b>40,589</b>	<b>3,081</b>	<b>554</b>	<b>54,014</b>	<b>45,114</b>	<b>1,607,060</b>

(a) Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 las obras en curso corresponden principalmente a remodelación en ambientes del Hotel Westin (Lima) y los 02 nuevos proyectos Aloft y AC (Lima).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (b) Derecho de uso -

- (i) Durante 2018, el gasto por depreciación cargado a obras en curso es de S/557 miles y a gastos de administración es de S/72 miles (S/746 miles en 2017 de los cuales S/739 miles cargado a obras en curso y S/7 miles cargado a gastos de administración), nota 21.
- (ii) Durante 2018, el costo relacionado con los pagos de arrendamiento variable que no dependen de un índice o tasa cargado al gastos de administración, al momento del pago, asciende a S/85 miles (S/200 miles en 2017).
- (iii) No existen arrendamientos con garantías de valor residual o arrendamientos aún no iniciados con los que la Compañía está comprometida.
- (iv) Los costos relacionados con los arrendamientos para los cuales la Compañía aplicó el expediente práctico descrito en el párrafo 5a de la NIIF 16 (arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor) ascendieron a S/1,328 miles por el periodo transcurrido del 2018 (S/1,917 miles en 2017), cargados al costo del servicio, gasto de administración y gasto de ventas.

## 12. Activos intangibles distintos de la Plusvalía

El movimiento de los activos intangibles durante los años 2018 y 2017 fue como sigue:

Descripción	Licencias S/(000)	Concesiones y Derechos S/(000)	Aplicaciones informáticas S/(000)	Total S/(000)
<b>Costo</b>				
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	3,415	-	4,470	7,885
Adiciones	942	-	92	1,034
Adquisición por compra de subsidiaria	-	18,928	-	18,928
Retiros	(28)	-	-	(28)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	4,329	18,928	4,562	27,819
Adiciones	-	132	204	336
Retiros	-	-	-	-
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2018</b>	4,329	19,060	4,766	28,155
<b>Amortización acumulada</b>				
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	2,320	-	1,462	3,782
Adiciones	310	-	472	782
Adquisición por compra de subsidiaria	-	7,812	-	7,812
Retiros	(2)	-	-	(2)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	2,628	7,812	1,934	12,374
Adiciones	223	452	368	1,043
Ajustes	-	51	-	51
<b>Saldo al 30 de setiembre de 2018</b>	2,851	8,315	2,302	13,468
<b>Costo neto al 30 de setiembre de 2018</b>	1,478	10,745	2,464	14,687
<b>Costo neto al 31 de diciembre de 2017</b>	1,701	11,116	2,628	15,445

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. Cuentas por pagar comerciales

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ascienden a S/.15,996,000 y S/.20,928,000 respectivamente, las cuales comprenden principalmente las obligaciones con proveedores locales no relacionados, denominadas en moneda nacional y dólares estadounidenses, estas cuentas tienen vencimientos corrientes y no devengan intereses. La Compañía y sus Subsidiarias no han otorgado garantías por dichas obligaciones.

### 14. Otras cuentas por pagar

Este rubro comprende:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Anticipos de clientes	9,340	6,702
Tributos	1,155	3,789
Intereses por pagar	2,545	4,691
Fondos de garantía (a)	11,319	1,758
Recargo por servicios	3,866	3,542
Otros	<u>3,126</u>	<u>4,069</u>
	<u>31,351</u>	<u>24,551</u>

(a) Comprende principalmente fondos de garantía retenidos de acuerdo a los contratos suscritos con proveedores encargados de brindar los servicios de construcción y otros acabados de las obras de los hoteles.

### 15. Provisión por beneficios a los empleados

Este rubro comprende:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Vacaciones por pagar	3,216	3,156
Remuneraciones y participaciones por pagar	2,816	1,466
Compensación por tiempo de servicios	2,222	834
Otros	<u>1,034</u>	<u>1,020</u>
	<u>9,288</u>	<u>6,476</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 16. Obligaciones financieras

A continuación se presentan la composición del rubro:

	<b>2018</b> S/.(000)	<b>2017</b> S/.(000)
<b>Banco de Crédito del Perú</b>		
Retroarrendamiento financiero por un importe original de US\$42,017,000 a una tasa de interés de 7.20 por ciento.		
En marzo de 2015 se realizó el reperfilamiento de deuda por US\$ 27,394,319 a una tasa de interés de 5.98 por ciento, con vencimientos trimestrales del capital a partir de junio de 2017 hasta marzo de 2025,	-	82,200
<b>BBVA Banco Continental</b>		
Retroarrendamiento financiero por un importe original de S/,100,840,000 a una tasa de interés de 7.69 por ciento.		
En abril de 2015 se realizó el reperfilamiento de deuda por S/,59,935,895 a una tasa de interés de 7.45 por ciento, con vencimientos semestrales del capital a partir de diciembre de 2016 hasta junio de 2021,	-	51,785
<b>BBVA Banco Continental</b>		
Préstamo a mediano plazo por un importe original de US\$25,000,000 a una tasa de interés de 4.59 por ciento, con vencimientos semestrales del capital a partir de noviembre de 2019 hasta mayo de 2029,	82,550	32,450
<b>BBVA Banco Continental</b>		
Préstamo a corto plazo por un importe de US\$60,000,000 a una tasa de interés de 1.75 por ciento, con vencimiento al 28 de setiembre de 2018,	-	194,700
<b>Bonos (a)</b>		
Bonos emitidos por un importe de US\$40,000,000 a una tasa de interés de 7.28125 por ciento, con vencimiento al 08 de noviembre de 2033, plazo de 20 años que incluye 10 años de gracia,	-	144,691
<b>Scotiabank (b)</b>		
Contrato operativo de financiamiento por un importe de US\$27,870,000 a una tasa de interés de 6.85 por ciento hasta la puesta en operación del hotel, y 6.60 por ciento hasta el vencimiento a julio de 2017.		
En febrero 2015 se firmó una adenda al contrato, modificando el plazo de Financiamiento hasta el 2020 y la tasa de interés a 5.80 por ciento,	-	59,965
<b>Banco de Crédito del Perú (c)</b>		
Préstamo a mediano plazo por un importe de US\$65,000,000 a una tasa de interés de 4.7 por ciento, con vencimientos trimestrales hasta junio de 2030,,	210,265	-
<b>Bonos Corporativos (d)</b>		
Primera emisión privada de Bonos corporativos por US\$120,000,000 serie única, a una tasa de interés de 6.40625 por ciento, con vencimiento el 13 de setiembre de 2038	394,710	-

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<b>2018</b> S/.(000)	<b>2017</b> S/.(000)
<b>Pasivo financiero por derecho de uso (e)</b>		
El pasivo está compuesto por los arrendamientos de terrenos e inmuebles para la operación de la Compañía.	52,712	51,035
Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos hasta el año 2115 y devengan intereses a tasas anuales de 6.5%.		
<b>Total</b>	<u>740,237</u>	<u>616,826</u>
Porción corriente	13,163	224,131
Porción no corriente	<u>727,074</u>	<u>392,695</u>
<b>Total</b>	<u>740,237</u>	<u>616,826</u>

Con el propósito de garantizar el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, la Compañía en enero de 2009, firmó un contrato de fideicomiso de activos en garantía con La Fiduciaria S.A. en donde la Compañía actúa como fideicomitente, y el Banco de Crédito del Perú como representante de los fideicomisarios (Banco de Crédito del Perú y BBVA Banco Continental). Durante el 2011, como consecuencia de los nuevos contratos de retro-arrendamientos financieros, se acordó que este fideicomiso siga vigente, a pesar de haber cancelado las deudas por las que se generó, y por lo tanto, este garantiza las obligaciones generadas por los contratos de retro-arrendamiento financiero indicados anteriormente.

En el reperfilamiento del 2015 en las Adendas a los Contratos de Garantías se consideró liberar garantías y en ese sentido retirar de los Contratos de Garantía al Hotel Westin Lima y sus flujos de tarjeta de crédito.

Adicionalmente la Arrendataria está obligada a mantener los siguientes ratios financieros durante el Plazo del Financiamiento:

- (i) Ratio de Cobertura de Servicios de Deuda (FCSD/Servicio de Deuda) mayor o igual a 1.30x.
- (ii) Ratio de Apalancamiento ((Pasivo Total – Deuda Subordinada)/Patrimonio Neto) menor o igual a 1.20x.

Los ratios financieros indicados serán calculados y verificados al cierre de cada trimestre calendario y considerando la información de los Estados Financieros individuales de los últimos doce (12) meses, elaborados conforme a las NIIF.

En mayo de 2017, la Compañía suscribió con el BBVA Banco Continental un contrato de préstamo a mediano plazo por US\$60,000,000; el préstamo será desembolsado a la Compañía conforme a la necesidad de efectivo para continuar con la construcción del proyecto Aloft. Al 31 de diciembre de 2017, el Banco ha desembolsado un importe ascendente a US\$25,000,000. El cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo de mediano plazo estará garantizado por un Fideicomiso de activos y garantía mobiliaria sobre derechos de cobro y saldos de cuenta, respecto al Hotel Westin Lima.

Con fecha 29 de setiembre de 2017, la Compañía obtuvo un pagaré del BBVA Banco Continental. por US\$60 millones para financiar en parte la adquisición de acciones representativas de hasta el 100% del capital social de Inversiones La Rioja S.A. Este pagaré devenga un tasa de interés anual de 1.75% y tiene fecha de vencimiento el 28 de setiembre do 2018

## Notas a los estados financieros (continuación)

Con fecha 13 de setiembre de 2018 se cancelaron en forma anticipada los retroarrendamientos financieros con el BBVA Continental y con el Banco de Crédito del Perú, así como el pagaré de US\$60 millones que obtuvimos del BBVA Continental, los fondos provienen de la emisión de Bonos Corporativos por US\$120 millones.

### (a) Bonos

El 8 de noviembre de 2014, ILR realizó una emisión exitosa de bonos titulizados en el mercado local a través de una oferta pública primaria mediante subasta Holandesa, con vencimiento el 8 de noviembre de 2014, colocándose el 100% de lo emitido captando el valor de US\$40 millones a una tasa de interés de 7.28125% y con un plazo de 20 años (que incluye 10 años de gracia). Esta primera emisión logró una sobredemanda de 2.3 veces el monto emitido.

Scotiabank Perú S.A.A. desempeñó el rol de Estructurador y Agente Colocador y además el de Emisor y Fiduciario de la titulación (mediante Scotia Tituladora). La innovadora estructura de la transacción, que permitió que los bonos obtuvieran una clasificación de AA local por Apoyo y Equilibrium incluyó, entre otras características, un fideicomiso de titulación de los flujos de JW Marriott Lima y un fideicomiso en garantía de los activos del hotel (valuado en aproximadamente US\$100 millones).

Los flujos de efectivo obtenidos en la emisión de bonos por US\$40 millones fueron invertidos en el Proyecto Courtyard Miraflores por US\$20 millones y el saldo restante se utilizó para efectuar las cancelaciones del Facility "A" y los pagarés a corto plazo.

Conforme a la cláusula vigésima primera del Acto Constitutivo de Fideicomiso de Titulación y el Contrato Marco de la Emisión de Bonos de Titulación, ILR tiene la obligación de cumplir con los siguientes resguardos:

- Ratio de Flujos Cedidos (Hotel Lima) que deberá ser mayor de 1.25;
- Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda que deberá ser mayor a 1.25;
- Ratio de Apalancamiento que deberá ser menos a 1.50; y
- Ratio de Cobertura de Activos que deberá ser menor a 0.65.

Hasta el mes de agosto de 2018 en que se rescataron los bonos de forma anticipada y 31 de diciembre de 2017, ILR cumplió de forma amplia todos los resguardos de acuerdo con el contrato Marco, así como también con todas las obligaciones financieras según contrato.

### (b) Contrato Operativo de Financiamiento Scotiabank

Al 31 de diciembre de 2017, ILR mantuvo para el financiamiento del Hotel de Cusco tres contratos de crédito enmarcados en un gran contrato denominado "Contrato Operativo de Financiamiento" por US\$27.87 millones los cuales se detallan a continuación:

#### Contrato de arrendamiento financiero -

Establecido para cubrir los costos de la construcción de la edificación y las instalaciones del Hotel en Cusco el cual asciende a US\$16.8 millones, con una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrían vencimiento hasta julio de 2017.

#### Contrato de retro-arrendamiento financiero -

Corresponde al contrato de retro-arrendamiento financiero por los costos incurridos en la construcción del hotel hasta por un importe de US\$8.2 millones, que tiene una tasa de interés de 6.85% hasta la fecha de consolidación en la que se han

## Notas a los estados financieros (continuación)

realizado todos los desembolsos necesarios para la puesta en operación del hotel y 6.60% por las cuotas que tendrían vencimiento hasta julio de 2017.

Contrato de préstamo de mediano plazo -

Corresponde a una línea de crédito para cubrir los demás costos del hotel que asciende a US\$2.84 millones, con una tasa de intereses de 6.85% por las pre-cuotas durante el proyecto y 6.60% a partir del inicio de operaciones del hotel; las cuales se extienden hasta su vencimiento en julio del 2017.

De acuerdo con estos contratos, y con el crédito de mediano plazo, conjuntamente regulados en el “Contrato Operativo de Financiamiento”, como se mencionó anteriormente con vencimientos en el 2017.

En febrero de 2015, se firmó una adenda al “Contrato Operativo de Financiamiento”; en la cual se modificó el plazo del financiamiento extendiendo el contrato hasta el 2020 y a la vez modificando la tasa de interés a 5.80%.

ILR se comprometió a mantener ciertos límites de endeudamiento, que coinciden con lo pactado al momento en que se firmó el crédito para el Hotel de Lima (Facility “A” y “B”) que se indican a continuación:

- i) Ratio de servicio de deuda mayor a 1.25: Calculado según los fondos disponibles para servir la deuda sobre la suma de los pagos de la deuda (amortización más intereses).
- ii) Ratio de apalancamiento menor o igual a 1.5: Calculado de acuerdo al monto de endeudamiento total de ILR sobre el patrimonio de la misma.

Este contrato operativo de financiamiento con Scotiabank fue cancelado de forma anticipada en julio de 2018.

### (c) Préstamo mediano plazo BCP

El 25 de junio de 2018, Inversiones La Rioja S.A. suscribió un “Contrato de Préstamo a Mediano Plazo”, con el Banco de Crédito del Perú (en adelante, BCP) por US\$65.00 millones. Estos fondos serán utilizados para cancelar al 100% las deudas financieras que actualmente tiene la compañía.

La tasa de interés compensatoria será de 4.7% con cuotas trimestrales y un vencimiento hasta Junio 2030.

### (d) Bonos Corporativos

El 12 de setiembre de 2018 se realizó la primera emisión privada de Bonos Corporativos en el mercado local a través de una oferta privada, con vencimiento el 13 de setiembre de 2038, colocándose el 100 por ciento de lo emitido captando el valor de US\$120 millones a una tasa de interés de 6.40625 por ciento y con un plazo de 20 años (que incluye 10 años de gracia). Esta primera emisión logró una sobredemanda de 1.24 veces el monto emitido.

BBVA Banco Continental desempeñó el rol de Estructurador y Continental Sociedad agente de Bolsa S.A. como Agente Colocador, el Fiduciario de la titulización es La Fiduciaria S.A. La innovadora estructura de la transacción, que permitió que los bonos obtuvieran una clasificación de AA local por Equilibrium incluyó, entre otras características, un Contrato de Fideicomiso en Garantía de Activos y el Contrato de Fianza de Inversiones La Rioja S.A. (Principal Subsidiaria de Intursa).

Los flujos de efectivo obtenidos en la emisión de bonos por US\$120 millones fueron destinados a la sustitución de deuda del Emisor y a otros usos corporativos. Al 30 de setiembre de 2018, el principal de los Bonos se presenta neto de los costos directamente relacionados por US\$463,870.

## Notas a los estados financieros (continuación)

En la cláusula 12.21 del Contrato de Fideicomiso se establece la obligación del Fideicomitente de mantener durante toda la vigencia del contrato el valor de realización del Inmueble en por lo menos 1.25 veces sobre el importe del principal de las Obligaciones

(e) El movimiento del pasivo financiero por derecho de uso es como sigue:

	2017	2018
	S/(000)	S/(000)
<b>Saldos al 1 de enero</b>	50,508	51,035
Cargo por intereses devengados	-	-
Intereses capitalizados	2,347	2,453
Diferencia en cambio	(1,380)	907
(-) Pagos de arrendamiento efectuado	(633)	(1,683)
<b>Saldos al 30 de setiembre</b>	<b>50,842</b>	<b>52,712</b>

Los cargos por intereses del período ascienden a S/2,453 miles en 2018. (S/2,347 miles en 2017), cargados a obras en curso.

### 17. Saldos con relacionadas

Este rubro comprende:

(a) Cuentas por cobrar a relacionadas:	2018	2017
	S/.000	S/.000
<i>Asociadas:</i>		
Corporación Breca S.A.C.	14	47
Clinica Internacional S.A.	3	136
Rimac EPS	3	42
Rimac Seguros y Reaseguros.	5	98
Minsur S.A.	15	29
Administración de Empresas S.A.C.	19	37
Marcobre S.A.C.	14	15
Urbanizadora Jardín S.A.	37	3
Inmuebles Limatambo S.A.	24	1
Otros	<u>49</u>	<u>92</u>
	<u>183</u>	<u>500</u>

(b) Cuentas por pagar a relacionadas:

<i>Asociadas:</i>		
Centria Servicios Administrativos S.A.	63	85
Rimac EPS	226	258
Urbanova Inmobiliaria S.A.	26	253
BREIN HUB S.A.C.	343	-
Rimac Seguros y Reaseguros.	86	564
Otros	<u>30</u>	<u>49</u>
	<u>774</u>	<u>1,209</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 18. Patrimonio neto

#### (a) Capital social -

Al 30 de setiembre de 2018, el capital social de la Compañía está representado por 98,293,709 acciones comunes con valor nominal de S/.10 cada una autorizadas, emitidas y pagadas. Las acciones comunes están inscritas en la Bolsa de Valores de Lima.

Al 30 de setiembre de 2018, la estructura de participación accionaria de la Compañía era como sigue:

	N° de Accionistas	Total de Participación %
Participación individual en el Capital		
A 1.00	204	2.00
De 1.01 a 100	<u>1</u>	<u>98.00</u>
Total	<u>205</u>	<u>100.00</u>

En noviembre del 2016, mediante Junta General de accionistas se acordó reducir el capital social de la Sociedad de S/. 719'697,150 a S/. 668'697,150, mediante la amortización de 5'100,000 acciones de un valor nominal de S/. 10.00 cada una y entregar la suma de S/. 51'000,000 a los accionistas de la Sociedad en proporción a su participación en el Capital Social.

En octubre del 2017 se adoptó una resolución fuera de sesión del Directorio de la Compañía, mediante la cual se acordó, en el marco de la delegación de facultades aprobada por la Junta General de Accionistas en su sesión del 9 de octubre de 2017, aumentar el capital de la Compañía mediante nuevos aportes dinerarios por la suma de hasta US\$105,000,000, considerando un tipo de cambio de S/3.30 por cada US\$1.00, de forma tal que el aumento del Capital Social sea por la suma de S/346,500,000, con un valor nominal de S/10.00 por cada acción, el cual fue desembolsado el 13 de octubre de 2017. En abril del 2018, la Compañía suscribió 34,649,994 acciones a un valor nominal de S/10.00 cada acción, equivalente a S/346,499,940.

En abril del 2018, mediante Junta General de accionistas se acordó reducir el capital social de la Compañía de S/1,015,197,090 a S/982,937,090, mediante la amortización de 3,226,000 acciones de un valor nominal de S/10.00 cada una y entregar la suma de S/32,260,000 a los accionistas de la Compañía en proporción a su participación en el Capital Social. Dicha reducción se efectuó en agosto de 2018.

#### (b) Reserva legal

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distributable de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que ésta sea igual al 20 por ciento del capital social. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. La Compañía registra la apropiación de la reserva legal cuando ésta es aprobada por la Junta General de Accionistas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 19. Ingresos por servicios de hospedaje

Los ingresos por servicios de hospedaje comprenden:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Habitaciones	187,549	90,751
Alimentos	62,694	37,401
Bebidas	11,252	10,711
Servicios turísticos	6,756	7,228
Salón de conferencias	4,965	4,457
Spa	4,872	4,306
Telefonía	488	302
Otros	<u>15,191</u>	<u>8,229</u>
	<u>293,767</u>	<u>163,385</u>

### 20. Costos de servicios de hospedaje

Los costos de servicios de hospedaje comprenden:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	39,669	28,318
Servicios prestados por terceros	19,745	16,345
Consumo de alimentos y bebidas	24,578	13,283
Costo de servicios turísticos	3,849	3,909
Depreciación y amortización	39,875	29,484
Otros Costos operativos	<u>21,503</u>	<u>7,976</u>
	<u>149,219</u>	<u>99,315</u>

### 21. Gastos de administración

Los gastos de administración comprenden:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	23,397	15,193
Servicios prestados por terceros	27,442	7,169
Remuneraciones al directorio	661	513
Tributos	4,111	2,826
Cargas diversas de gestión	5,802	1,954
Depreciación y amortización (a)	1,468	6
Otros	<u>11</u>	<u>1</u>
	<u>62,892</u>	<u>27,662</u>

(a) La depreciación en el año 2018 que proviene del activo fijo corresponde a S/1,421 miles y la que proviene del derecho de uso es S/47 miles (derecho de uso S/6 miles en el año 2017).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 22. Gastos de venta

Los gastos de venta comprenden:

	2018	2017
	S/.000	S/.000
Gastos de personal	8,823	6,867
Servicios prestados por terceros	10,225	7,904
Cargas diversas de gestión	11,890	7,326
Tributos	<u>43</u>	<u>-</u>
	<u>30,981</u>	<u>22,097</u>

### 23. Ingresos y gastos financieros

Este rubro comprende:

Ingresos financieros:	2018	2017
	S/.000	S/.000
Intereses por depósitos a plazos	679	246
Otros	<u>84</u>	<u>34</u>
	<u>763</u>	<u>280</u>
Gastos financieros:		
Intereses por obligaciones financieras	17,742	7,380
Otros	<u>10,657</u>	<u>2,393</u>
	<u>28,399</u>	<u>9,773</u>

### 24. Ganancia de la baja en Activos Financieros medidos al costo amortizado

Corresponde al reconocimiento del valor razonable de los bonos titulizados emitidos por Inversiones La Rioja S.A. por US\$40.00 MM cuyo plazo de vencimiento era en el año 2033, los cuales fueron cancelados de forma anticipada en agosto de 2018. El valor razonable de los pasivos por obligaciones contraídas con bonistas a la fecha de adquisición fue determinada utilizando el método de descuento de flujos; para ello se empleó una actualización de las tasas a mercado.

### 25. Objetivos y políticas de gestión de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía y sus Subsidiarias están expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía y sus Subsidiarias son responsables por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades.

El proceso independiente de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía y sus Subsidiarias.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Estructura de gestión de riesgos -

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Tesorería y finanzas -

El área de tesorería y finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía y sus Subsidiarias, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos tanto por el Directorio y la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias. Asimismo gestionan la obtención de líneas de crédito a entidades financieras, cuando es necesario.

(b) Mitigación de riesgos -

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía y sus Subsidiarias evalúan constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de sufrir pérdidas en posiciones de balance derivadas de movimientos en los precios de mercado. Estos precios comprenden tres tipos de riesgo: (i) tipo de cambio, (ii) tasas de interés y (iii) precios de "commodities" y otros. Todos los instrumentos financieros de la Compañía y sus Subsidiarias están afectados sólo por los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés.

Los análisis de sensibilidad en las secciones siguientes se refieren a las posiciones al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017. Asimismo, se basan en que el monto neto de deuda, la relación de tasas de interés fijas, y la posición en instrumentos en moneda extranjera se mantienen constantes.

Se ha tomado como supuesto que las sensibilidades en el estado consolidado de resultados integrales son el efecto de los cambios asumidos en el riesgo de mercado respectivo. Esto se basa en los activos y pasivos financieros mantenidos al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

**Riesgo de tipo de cambio -**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo que el valor razonable a los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctuó por variaciones en los tipos de cambio. La Dirección de Administración y Finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global de la Compañía y sus Subsidiarias. El riesgo cambiario surge cuando la Compañía y sus Subsidiarias presentan descalces entre sus posiciones activas, pasivas y fuera de balance en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente nuevos soles (moneda funcional) y dólares estadounidenses.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía y sus Subsidiarias tenían los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	2018	2017
	US\$000	US\$000
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	35,354	19,262
Cuentas por cobrar comerciales, neto	2,162	2,232
Otros activos	<u>508</u>	<u>1,956</u>
	<u>38,024</u>	<u>23,450</u>
<b>Pasivos</b>		
Obligaciones financieras	208,719	154,117
Cuentas por pagar comerciales	1,704	3,633
Otros pasivos	<u>4,299</u>	<u>2,067</u>
	<u>214,722</u>	<u>159,817</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>(176,698)</u>	<u>(136,367)</u>

Durante el año 2018 la Compañía ha registrado pérdida por diferencia de cambio neta por S/10,441,000 que se presentan en el estado consolidado de resultados integrales.

El siguiente cuadro muestra el análisis de sensibilidad de los dólares estadounidense en sus activos y pasivos monetarios y sus flujos de caja estimados. El análisis determina el efecto de una variación razonablemente posible del tipo de cambio del dólar estadounidense, considerando las otras variables constantes en el estado consolidado de resultados integrales antes del impuesto a las ganancias. Un monto negativo muestra una reducción potencial neta en el estado consolidado de resultados integrales, mientras que un monto positivo refleja un incremento potencial neto.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tasas de cambio	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	
		2018	2017
	%	S/.(000)	S/.(000)
Devaluación -			
Nuevos Soles	5	29,180	22,134
Nuevos Soles	10	58,361	44,268
Revaluación -			
Nuevos Soles	5	(29,180)	(22,134)
Nuevos Soles	10	(58,361)	(44,268)

Las sensibilidades de tipo de cambio mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo.

### Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen por cambios en las tasas de interés del mercado. La Compañía y sus Subsidiarias administran su riesgo de tasa de interés basados en la experiencia de la Gerencia, balanceando las tasas de intereses activas y pasivas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía y sus Subsidiarias no tienen activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía y sus Subsidiarias son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

La Compañía y sus Subsidiarias tienen la política de tomar financiamientos con tasas de interés fija o variable, considerando en sus lineamientos la que le provee un bajo costo financiero. En algunos casos, luego de obtener el financiamiento evalúa si la tasa de interés obtenida comparada con la tasa actual y futura de mercado tiene un alto riesgo y realiza de ser necesario, operaciones de derivados para atenuar el impacto de la fluctuación en la misma.

A continuación se muestra la sensibilidad del estado consolidado de resultados integrales por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta, asumiendo que los pasivos financieros al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año siguiente:

Cambios en puntos básicos	Efecto en resultados	
	2018 S/.(000)	2017 S/.(000)
+ (-) 50	227	1,591
+ (-) 100	453	3,182
+ (-) 200	907	6,364

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el gasto financiero neto en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés que tiene actualmente la Compañía y sus Subsidiarias. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés.

### Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía y sus Subsidiarias están expuestas al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos y transacciones con derivados y otros instrumentos financieros.

#### (i) Cuentas por cobrar -

Los saldos pendientes de cuentas por cobrar son periódicamente revisados para asegurar su recupero. En el caso de las cuentas por cobrar comerciales que se generan principalmente por las ventas con tarjetas de crédito, el riesgo crediticio es mínimo pues tienen un período de 2 a 7 días para convertirse en efectivo, con lo cual cuenta con efectivo disponible; por consiguiente, la Compañía y sus Subsidiarias no esperan incurrir en pérdidas significativas por riesgo de crédito en este rubro.

Adicionalmente, la Compañía y sus Subsidiarias presentan saldos por cobrar a terceros y a empresas relacionadas, como resultado principalmente de la venta de servicios, las cuales poseen solvencia y solidez crediticia y amplias líneas de crédito, lo que asegura la oportuna cancelación de los saldos por cobrar. En opinión de la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias no tienen riesgo de concentración crediticia en sus cuentas por cobrar.

(ii) Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito del saldo en bancos es administrado por la Gerencia de Administración y Finanzas de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus Subsidiarias. Los límites de crédito de contraparte son revisados por la Gerencia y el Directorio. Los límites son establecidos para minimizar la concentración de riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito por los componentes de los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 provienen de los rubros efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, instrumentos financieros derivados y otras cuentas por cobrar.

**Riesgo de liquidez -**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía y sus Subsidiarias no puedan cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo de los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía y sus Subsidiarias desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía y sus Subsidiarias orientan sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

**Cambios en los pasivos que provienen de las actividades de financiamiento -**

A continuación se muestra los cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

	Saldo Inicial al 1 de enero S/(000)	Flujos de efectivo S/(000)	Diferencia en cambio de obligaciones financieras y otros S/(000)	Saldo final al 31 de diciembre S/(000)
<b>2018</b>				
Obligaciones financieras	616,826	131,532	(8,121)	740,237
	<u>616,826</u>	<u>131,532</u>	<u>(8,121)</u>	<u>740,237</u>

**Riesgo de gestión de capital -**

El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía y sus Subsidiarias es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para el accionista.

La Compañía y sus Subsidiarias gestionan su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, tiene como política gestionar nuevos endeudamientos cuando se han producido amortizaciones de créditos anteriores. Asimismo, tiene establecido una política de ratios financieros que se tienen que mantener en los estados financieros consolidados de la Compañía y sus Subsidiarias comprometidos con sus acreedores y que permiten una estructura de capital óptima de

## Notas a los estados financieros (continuación)

80% deuda y 20% patrimonio. La deuda es calculada considerando todos los pasivos de la Compañía y sus Subsidiarias. Al 30 de setiembre de 2018, la Compañía y sus Subsidiarias no han llegado a alcanzar la estructura de capital óptima, sin embargo esto no generará inconvenientes para el desarrollo de sus operaciones.

El ratio de endeudamiento al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	<b>2018</b> S/.(000)	<b>2017</b> S/.(000)
Total obligaciones financieras	740,237	565,791
Cuentas por pagar comerciales	15,996	20,928
Cuentas por pagar relacionadas	774	1,209
Otras cuentas por pagar	53,056	45,986
Menos - Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(132,951)</u>	<u>(85,113)</u>
Deuda neta	677,112	548,801
Total patrimonio	<u>1,029,924</u>	<u>1,044,052</u>
<b>Total patrimonio y deuda neta</b>	<b><u>1,707,036</u></b>	<b><u>1,592,853</u></b>
<b>Índice de apalancamiento</b>	39.67%	34.45%

### 26. Valor razonable -

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- (a) Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros -  
Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.
- (b) Instrumentos financieros a tasa fija y variable -  
El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y variable y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. El valor razonable estimado de los depósitos que devengan intereses se determina mediante los flujos de caja descontados usando tasas de interés del mercado en la moneda que prevalece con vencimientos y riesgos de crédito similares.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Jerarquía de valores razonables -

La Compañía usa la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valuación usada:

Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: técnicas de valorización para las que los datos y variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente

Nivel 3: técnicas de valuación (no existe información observable de mercado).

A continuación se presenta la revelación de la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía que se registran al costo amortizado en el estado de situación financiera. La tabla no incluye los valores razonables de los activos y pasivos no financieros:

<b>Al 30 de setiembre de 2018</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	132,951	132,951
Cuentas por cobrar comerciales, neto	16,470	16,470
Cuentas por cobrar a relacionadas	183	183
Otras cuentas por cobrar	62,544	62,544
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar comerciales	15,996	15,996
Cuentas por pagar a relacionadas	774	774
Otras cuentas por pagar	53,056	53,056
Obligaciones financieras	740,237	740,237
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
	S/(000)	S/(000)
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	85,113	85,113
Cuentas por cobrar comerciales, neto	18,682	18,682
Cuentas por cobrar a relacionadas	500	500
Otras cuentas por cobrar	30,747	30,747
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar comerciales	20,928	20,928
Cuentas por pagar a relacionadas	1,209	1,209
Otras cuentas por pagar	45,937	45,937
Obligaciones financieras	616,826	616,826

### 27. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa -

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2018, han sido aprobados para su publicación por la Gerencia de la Compañía el 14 de noviembre de 2018.