



04

ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS

## Estados financieros consolidados



Tanaka, Valdivia & Asociados  
Sociedad Civil de R.L

Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Los Portales S.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Los Portales S.A. y Subsidiarias, que comprende el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado consolidado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 31.

#### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

#### Responsabilidad del Auditor

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.



Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

#### Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, con fecha 11 de marzo de 2021, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú  
11 de marzo de 2022

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia  
C.P.C.C. Matrícula No. 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

## Estado consolidado de situación financiera

Activo	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	246.287	156.765
Cuentas por cobrar comerciales	4	162.514	157.361
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1.412	311
Otras cuentas por cobrar	6	30.465	21.074
Inventarios	7	492.214	413.830
Otros activos		1.950	985
<b>Total activo corriente</b>		<b>934.842</b>	<b>750.326</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4	569.049	487.916
Otras cuentas por cobrar	6	17.080	10.136
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	8	27.244	29.602
Propiedades y equipo	9	108.675	122.187
Propiedades de inversión	10	291.261	324.838
Activos intangibles	11	25.000	27.318
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.038.309</b>	<b>1.001.997</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.973.151</b>	<b>1.752.323</b>

Pasivo y patrimonio	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	125.961	113.000
Obligaciones por arrendamientos	9	10.542	11.360
Factoring con proveedores	13	27.079	27.732
Cuentas por pagar comerciales	14	303.218	197.470
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	27	16
Otras cuentas por pagar	15	232.418	114.031
Provisiones	29,19	1.934	1.372
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>701.179</b>	<b>464.981</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	468.374	542.793
Obligaciones por arrendamientos	9	46.634	46.175
Cuentas por pagar comerciales	14	103.500	88.553
Otras cuentas por pagar	15	4.715	11.401
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	11.838	18.491
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>635.061</b>	<b>707.413</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>1.336.240</b>	<b>1.172.394</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	17-a)	253.754	253.754
Reserva legal	17-b)	51.760	49.609
Otras reservas de patrimonio	17-c)	5.089	6.011
Resultados acumulados	17-d)	326.308	270.555
<b>Total patrimonio</b>		<b>636.911</b>	<b>579.929</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.973.151</b>	<b>1.752.323</b>

## Estado consolidado de resultados integrales

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		669.404	343.060
Ingresos por servicios prestados		89.180	73.088
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	2 y 29.21	94.819	81.304
<b>Total Ingresos</b>		<b>853.403</b>	<b>497.452</b>
Costo de venta de inmuebles		(458.329)	(245.406)
Costos por servicios prestados		(63.938)	(62.842)
<b>Total costo de venta</b>	<b>18</b>	<b>(522.267)</b>	<b>(308.248)</b>
Utilidad bruta		331.136	189.204
Gastos de venta	19	(69.549)	(48.679)
Gastos de administración	20	(81.001)	(74.973)
Otros gastos	22	24.115	34.723
Otros gastos	22	(27.396)	(24.784)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	(3.124)	776
Utilidad de operación		174.181	76.267
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8	(2.357)	(1.322)
Gastos financieros	23	(38.204)	(41.109)
Diferencia en cambio, neta	26.1-a)	(11.391)	(11.000)
Utilidad antes de impuesto a la renta		122.229	22.836
Impuesto a la renta	16	(40.913)	(8.844)
Utilidad del año		81.316	13.992
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido			3.944
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	17-c)	(921)	(951)
Resultado integral total del año		80.395	16.985
<b>Utilidad básica por acción común (S/)</b>	<b>17-c)</b>	<b>0,32</b>	<b>0,07</b>

## Estado consolidado de cambios en el patrimonio

**Nota** Al 30 de setiembre de 2021 y 2020

### Otras reservas de patrimonio

	Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente de revaluación S/000	Resultados por conversión S/000	Total otras reservas de patrimonio	Resultados acumulados S/000	Total S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	<b>253.754</b>	<b>4.1710</b>	<b>-</b>	<b>3.018</b>	<b>3.018</b>	<b>275.209</b>	<b>573.691</b>
Utilidad del año	-	-	-	-	-	13.992	13.992
Efecto de actualización VR de propiedades neto IR diferido	-	-	3.944	-	-	-	3.944
Transferencia a reserva legal	-	7.899	-	-	-	(7.899)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(10.845)	(10.845)
Otros	-	-	-	-	-	98	98
Transferencia a reserva legal	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	-	-	-	(951)	(951)	-	(951)
Otros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>253.754</b>	<b>49.609</b>	<b>3.944</b>	<b>2.067</b>	<b>2.067</b>	<b>270.555</b>	<b>579.929</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	<b>253.754</b>	<b>49.609</b>	<b>3.944</b>	<b>2.067</b>	<b>6.011</b>	<b>270.555</b>	<b>579.929</b>
Utilidad del año	-	-	-	-	-	81.316	81.316
Transferencia a reserva legal	-	2.151	-	-	-	(2.151)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	-	-	-	(922)	(922)	-	(922)
Otros	-	-	-	-	-	588	588
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(24.000)	(24.000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>253.754</b>	<b>51.760</b>	<b>3.944</b>	<b>1.145</b>	<b>5.088</b>	<b>326.308</b>	<b>636.911</b>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 71 forman parte de los estados financieros consolidados.

## Estado consolidado de flujos de efectivo

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad del año		81.316	13.992
<b>Ajustes a la utilidad:</b>			
Depreciación	9	26.541	31.420
Amortización	11	4.823	5.042
Impuesto a la renta diferido	16	(6.653)	(3.536)
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	3.124	(776)
Diferencia en cambio, neta no realizada		36.284	42.160
Resultado en venta de propiedades y equipo		573	807
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(2.497)	(5.484)
Deterioro de cuentas por cobrar		3.606	1.351
Baja de intangibles	11	-	1.537
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1.691	1.547
Participación en los resultados de negocios conjuntos	8	2.357	1.332
Intereses devengados		53.059	58.468
Otros		(22)	930
<b>(Aumento) disminución en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(184.470)	(87.890)
Inventarios		143.698	134.917
Otros activos		(4.788)	(7.236)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones	12	261.529	15.706
Intereses pagados		(49.296)	(54.262)
Intereses cobrados		86.760	73.416
Impuesto a la renta pagado		(25.832)	(18.925)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		431.803	204.516

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Compra de activos intangibles	11	(2.512)	(1.651)
Compra de propiedades y equipos	9	(7.227)	(7.660)
Compra de propiedades de inversión	10	(204.236)	(95.398)
Venta de activos fijos		1.814	1.657
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(212.161)	(103.052)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Obtención de obligaciones financieras	12	115.659	504.876
Pago de obligaciones financieras	12	(205.341)	(521.111)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9	(15.833)	(10.594)
Obtención de factoring con proveedores		10.822	22.898
Pago de factoring con proveedores		(11.427)	(25.491)
Pago de dividendos	17	(24.000)	(10.845)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(130.120)	(40.267)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		89.522	61.197
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		156.765	95.568
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	246.287	156.765
<b>Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:</b>			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	9	-	6
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	9.848	18.110
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(229.363)	(26.193)
Pasivo por arrendamiento	12	275	54
Obligaciones por arrendamientos	9	9.846	7.912

