



EDIFICIO

991

04

ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS

## Estados financieros separados



Tanaka, Valdivia & Asociados  
Sociedad Civil de R. L.

Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes

Al Directorio y Accionistas de Los Portales S.A.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Los Portales S.A., que comprende el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado separado 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 29.

#### *Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados*

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de 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 separados 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 separados 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 separados 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 separados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados 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 separados 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 separados.



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 separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Los Portales S.A. 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.

#### *Énfasis sobre información consolidada*

Los estados financieros separados de Los Portales S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias y asociadas medidas por el método de costo, ver nota 28.9 y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de fecha 11 de marzo de 2022 emitimos una opinión sin salvedades.

#### *Otros asuntos*

Los estados financieros separados de Los Portales S.A. 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 separado 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	169.358	113.160
Cuentas por cobrar comerciales	4	152.594	146.225
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	4.745	12.843
Otras cuentas por cobrar	6	24.996	6.228
Inventarios	7	412.629	353.394
Otros activos		761	538
<b>Total activo corriente</b>		<b>765.083</b>	<b>632.388</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4	566.597	483.899
Otras cuentas por cobrar	6	12.287	7.057
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	168.081	161.791
Propiedades y equipo	9	34.314	37.573
Propiedades de inversión	10	274.853	324.776
Activos intangibles	11	11.477	12.480
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.067.609</b>	<b>1.027.576</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.832.692</b>	<b>1.659.964</b>

Pasivo y patrimonio	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	116.810	98.713
Obligaciones por arrendamientos	9	1.286	662
Factoring con proveedores	13	27.019	27.732
Cuentas por pagar comerciales	14	281.415	180.087
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	27.462	34.852
Otras cuentas por pagar	15	160.777	94.342
Provisiones		1.491	916
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>616.260</b>	<b>437.304</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	425.176	510.569
Obligaciones por arrendamientos	9	1.344	973
Cuentas por pagar comerciales	14	103.500	88.553
Otras cuentas por pagar	15	770	2.828
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	26.661	31.472
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>557.451</b>	<b>634.395</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>1.173.711</b>	<b>1.071.699</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	17-a)	253.754	253.754
Excedente de revaluación	17-b)	3.944	3.944
Reserva legal	17-c)	50.751	49.315
Resultados acumulados	17-d)	350.532	281.252
<b>Total patrimonio</b>		<b>658.981</b>	<b>588.265</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.832.692</b>	<b>1.659.964</b>

## Estado separado de resultados integrales

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		641.726	306.644
Ingresos por servicios prestados		2.521	17.473
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		93.772	80.265
<b>Total ingresos</b>	<b>2</b>	<b>738.019</b>	<b>404.382</b>
Costo de venta de inmuebles		(434.333)	(214.955)
Costos por servicios prestados		(2.520)	(18.796)
<b>Total costo de venta</b>	<b>18</b>	<b>(436.853)</b>	<b>(233.751)</b>
Utilidad bruta		301.166	170.631
Gastos de venta	19	(58.200)	(41.839)
Gastos de administración	20	(66.383)	(59.494)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8-a)	6.055	-
Deterioro de subsidiarias	6	(631)	-
Otros ingresos	22	24.087	27.928
Otros gastos	22	(22.421)	(15.925)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	(3.124)	776
Utilidad de operación		180.549	82.077
Gastos financieros	23	(33.332)	(38.209)
Diferencia en cambio, neta	25.1-a)	(12.142)	(11.351)
Utilidad antes de impuesto a la renta		135.075	32.517
Impuesto a la renta	16	(40.359)	(10.366)
Utilidad del año		94.716	22.151
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Total del resultado integral del año</b>		<b>94.716</b>	<b>22.151</b>

## Estado separado de cambios en el patrimonio

	Nota	Al 31 de diciembre de 2021 y 2020				
		Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente de revaluación S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>		<b>253.754</b>	<b>42.433</b>	-	<b>276.783</b>	<b>572.970</b>
Utilidad del año		-	-	-	22.151	22.151
Transferencia a reserva legal	17-c)	-	6.882	-	(6.882)	-
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	(10.845)	(10.845)
Efecto de actualización de valor razonable de				3.944		3.944
Otros		-	-	-	45	45
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>253.754</b>	<b>49.315</b>	<b>3.944</b>	<b>281.252</b>	<b>588.265</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>		<b>253.754</b>	<b>49.315</b>	<b>3.944</b>	<b>281.252</b>	<b>588.265</b>
Utilidad del año		-	-	-	94.716	94.716
Efecto de actualización de valor razonable de	17-b)					
propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17-c)	-	-	-	-	-
Transferencia a reserva legal	17-d)	-	1.436	-	(1.436)	-
Dividendos declarados		-	-	-	(24.000)	(24.000)
Otros		-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>253.754</b>	<b>50.751</b>	<b>3.944</b>	<b>350.532</b>	<b>658.981</b>

## Estado separado de flujos de efectivo

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo actividades de operacion</b>			
Utilidad del año		94.716	22.151
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	8.195	17.713
Amortización	11	2.646	3.253
Impuesto a la renta diferido	16	(4.811)	2.937
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	-	-
Diferencia en cambio		32.615	42.677
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		3.124	-796
Resultado en venta de propiedades y equipo	22	495	152
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(2.497)	(5.484)
Deterioro de cuentas por cobrar		1.175	345
Deterioro de inversiones en asociadas	6	631	-
Provision de deterioro de inmuebles terminados	7	1.462	1.172
Intereses devengados	12	47.370	54.651
Otros		-	(180)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(195.942)	(89.176)
Inventarios		160.973	128.211
Otros activos		3.603	(11.643)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		203.526	19.425
Intereses pagados	12	(47.133)	(51.413)
Intereses cobrados		85.795	72.475
Impuesto a la renta pagado		(23.374)	(17.131)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		372.569	189.339

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo actividades de inversion</b>			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	6	(5.267)	(5.110)
Cobro de dividendos	17	6.055	(1.374)
Compra de activos intangibles	8	(1.643)	(3.489)
Compra de propiedades y equipos	11	(3.338)	(83.792)
Compra de propiedades de inversión	9	(187.866)	1.270
Venta de activos intangibles	10	1.814	(92.495)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(190.245)	
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>			
Obtención de obligaciones financieras	12	94.978	450.522
Pago de obligaciones financieras	12	(195.067)	(474.891)
Pagos de obligaciones por arrendamientos		(1.443)	(6.236)
Obtención de factoring con proveedores		10.822	22.898
Pago de factoring con proveedores		(11.407)	(25.493)
Pago de dividendos		(24.000)	(10.845)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	17	(126.117)	(44.045)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		56.198	52.799
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		113.160	60.361
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	169.358	113.160
<b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo:</b>			
Subsidiaria constituida con aporte no monetarios	8	-	52.716
Capitalización de cuentas por cobrar	8	9.735	11.975
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	2.119	3.651
Transferencias de inventarios a propiedades de Inversion		1.850	-
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10	-	5.152
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(229.363)	(13.613)
Revaluación de propiedades y equipos	10	-	5.594
Pasivo por arrendamiento financiero	12	224	54
Obligaciones por arrendamiento	9	2.131	860

