

Enfocados
en mejorar la vida de las
personas de manera sostenible,
eficiente y rentable.



Los Portales
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Estamos enfocados en generar valor para las personas y nuestro entorno, en cada una de nuestras acciones. Todos juntos hacemos que las cosas sucedan. Nuestra *Actitud Portales* se fomenta con el ejemplo y se refuerza en el día a día. Estamos orgullosos de nuestra capacidad para anticiparnos y adaptarnos, permanecer enfocados en nuestras metas y objetivos, impulsarnos a innovar y asumir plenamente las responsabilidades.

Creemos con el propósito de mejorar la vida de las personas que viven en las ciudades en las que operamos.

HABILITACIÓN URBANA

VIVIENDA SOCIAL

DEPARTAMENTOS

ESTACIONAMIENTOS

HOTELES

Contenido

Somos **TENACIDAD**



Somos **RESILIENCIA**



Somos **AGILIDAD**



Somos **RESULTADOS**



1

LOS PORTALES

07	Declaración de Responsabilidad
10	Carta del Presidente
16	Entorno Económico
18	Resultados Financieros
28	Nuestra Empresa
40	Directorio y Gerencia

2

NUESTROS COLABORADORES

54	Nuestra Gente
58	Buenas Prácticas Corporativas
59	Responsabilidad Social Corporativa

3

UNIDADES DE NEGOCIO

68	Los Portales Corporativo
72	Los Portales Habitación Urbana
78	Los Portales Vivienda Social
84	Los Portales Departamentos
90	Los Portales Estacionamientos
96	Los Portales Hoteles

4

ESTADOS FINANCIEROS

104	Estados Financieros Separados
116	Estados Financieros Consolidados



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2022. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 30 de marzo del 2023

GUILLERMO VELA CHAGA RAFFO
Director – Gerente General

JANETH ZELADA RODRIGUEZ
Gerente de Contabilidad

Somos + TENACIDAD

Nos enfocamos en nuestros objetivos. Hemos demostrado que la fuerza que nos impulsa a llevar a cabo nuestros proyectos con empeño y convicción es la que nos lleva a alcanzar nuestras metas.

Cumplimos nuestros objetivos

+1,000 millones

en ingresos consolidados de Los Portales
y Subsidiarias en el año 2022

1 LOS PORTALES

10	Carta del Presidente
16	Entorno Económico
18	Resultados Financieros
28	Nuestra Empresa
40	Directorio y Gerencia

CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Estimados Accionistas:

Me dirijo a ustedes en nombre del Directorio de Los Portales S.A., para presentarles la memoria y los resultados de la gestión correspondientes al año 2022, conforme se ve reflejado en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

Durante el año 2022, Los Portales y Subsidiarias desarrollaron un plan de acción basado en los siguientes aspectos:

1. Gestión de las operaciones de nuestras unidades de negocio según la nueva realidad comercial y operativa.
2. Aseguramiento de la liquidez de la empresa.
3. Optimización de la estructura de costos y gastos.

En ese sentido, los ingresos consolidados de Los Portales y Subsidiarias en el año 2022 ascendieron a S/ 1,058.4 millones, monto mayor en S/ 205 millones al año 2021 de S/ 803.4 millones. La utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 133.4 millones (S/ 81.3 millones en el 2021) y el EBITDA ajustado consolidado alcanzó los S/ 300.8 millones (S/ 243.8 millones en el 2021). Es importante destacar que estos resultados financieros son los más altos históricos de Los Portales y Subsidiarias.

(i) Unidad de Habitación Urbana

La Unidad de Habitación Urbana, en el aspecto comercial, continuó con su transformación en el proceso de venta, de cerca del 100% de atención presencial en casetas de ventas ubicadas en los proyectos a la venta vía plataforma on line. En el año 2022, más del 70% de los cierres de venta se realizaron mediante firma digital.

Se alcanzó una venta comercial neta mayor en 5% al 2021. Se comercializaron 5,992 unidades (6,114 en el 2021) por un valor de S/ 558.2 millones (S/ 531.4 millones en el 2021), registrándose en resultados 5,879 unidades (5,461 en el 2021) por un monto de S/ 561.5 millones (S/ 525.1 millones en el 2021).

La cartera de letras por cobrar (valor capital) ascendió a S/ 853.7 millones, importe mayor en 4% (S/ 29.1 millones) al cierre del 2021 de S/ 824.7 millones. Esta cartera representa cerca de 15,000 clientes, quienes presentaron al final del año un índice de morosidad de 0.49% (0.77% en el 2021).

La Unidad desarrolla más de 50 proyectos de Habitación Urbana primaria y secundaria a nivel nacional, con presencia en más de 15 ciudades y registró ingresos contables en el año 2022 por S/ 671.3 millones (S/ 624.1 millones en el 2021).

De acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica, las ventas en provincias representaron el 45% de los ingresos totales de la Unidad.

De otro lado, se mantiene una reserva territorial de 352 hectáreas al cierre del 2022, ubicada en distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima, las mismas que garantizan la sostenibilidad del negocio para los siguientes años.

La Unidad generó ventas contables por S/ 671.3 millones, monto mayor en 8% (S/ 47.2 millones) al 2021 de S/ 624.1 millones. La utilidad neta fue de S/ 104.8 millones, superior en 23% (S/ 19.3 millones) al 2021 de S/ 85.5 millones. Se obtuvo un EBITDA ajustado de



Durante el ejercicio 2022

Los ingresos consolidados de Los Portales y Subsidiarias en el año 2022 ascendieron a

S/1,058.4
millones.

La utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a

S/133
millones.

El EBITDA ajustado consolidado alcanzó los

S/300.8
millones.

CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

S/ 222.0 millones, equivalente al 33.1% de las ventas, importe mayor en 7% (S/ 15.0 millones) al 2021 de S/ 207.0 millones.

(ii) Unidad de Vivienda Social

La Unidad de Vivienda Social desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente, desarrollamos proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura. En el 2022, se comercializaron 1,808 unidades (1,807 unidades en el 2021) que generaron una venta comercial neta de S/ 163.7 millones, mayor en 6% (S/ 9.9 millones) al 2021 de S/ 153.8 millones.

Las ventas contables en el 2022 sumaron S/ 147.9 millones, mayor en 29% (S/ 33.5 millones) al año 2021 de S/ 114.3 millones. La utilidad neta fue de S/ 12.6 millones, superior en 62% (S/ 4.8 millones) al 2021 de S/ 7.8 millones. El EBITDA ascendió a S/ 23.1 millones (15.6% de las ventas), monto mayor en 67% (S/ 9.3 millones) al obtenido en el 2021 de S/ 13.8 millones (12.1% de las ventas).

(iii) Unidad de Departamentos

La Unidad de Departamentos desarrolla proyectos innovadores de edificaciones que atienden la demanda existente. En el 2022, se entregaron los proyectos Parque Roma (Lima Centro) y las torres 5 y 6 de El Mirador del Golf (Ñaña). Actualmente comercializamos seis proyectos en Lima, siendo Gran Plaza Loreto (Breña y Pueblo Libre) y Gran Vía Colonial (Lima Cercado) los últimos lanzamientos.

Durante el año 2022, se colocó comercialmente 440 unidades (384 en el 2021) por un valor de S/ 130.9 millones, 25% mayor a los S/ 105.0 millones del 2021 y se reconoció contablemente la entrega de 457 uni-

dades (163 en el 2021) por un valor de S/ 112.6 millones (S/ 25.8 millones en el 2021).

La Unidad generó ventas por S/ 112.6 millones, importe mayor en S/ 86.8 millones al año 2021 de S/ 25.8 millones. La utilidad neta fue de S/ 8.0 millones, superior en S/ 11.1 millones al 2021 de S/ -3.1 millones. El EBITDA ascendió a S/ 17.0 millones (15.1% de las ventas), monto mayor en S/ 18.3 millones al obtenido en el 2021 de S/ -1.3 millones.

(iv) Unidad de Estacionamientos

Para el ejercicio 2022, la Unidad de Estacionamientos continuó con su estrategia de innovación constante enfocada en el cliente. APPARKA, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos del Grupo, cuenta con cerca de 157,000 usuarios. Este aplicativo, entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su *ticket* conocer el tiempo que lleva el vehículo estacionado.

La Unidad generó el año 2022 ventas por S/ 75.8 millones, monto mayor en 33% (S/ 18.9 millones) al 2021 de S/ 56.8 millones. La utilidad neta fue de S/ 3.6 millones, superior en S/ 8.3 millones al 2021 de S/ -4.7 millones. El EBITDA ascendió a S/ 22.6 millones (29.8% de las ventas), monto mayor en 66% (S/ 9.0 millones) a los obtenidos en el 2021 de S/ 13.6 millones (23.9% de las ventas).

Dentro de los objetivos del negocio, a corto plazo, se encuentra el alcanzar y superar los resultados prepandemia. La recuperación ha sido más lenta que los demás negocios, evolución que se refleja en los resultados del 2022. Se estima, en el 2023, superar los resultados del 2019 (año prepandemia).

(v) Unidad de Hoteles

La Unidad opera y/o gerencia 288 habitaciones en 5 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Mancora) y cerró el año con una ocupación promedio del 54% para el Country Club Lima Hotel y de 52% para los otros 4 hoteles que operamos.

En el 2022, los resultados obtenidos por la Unidad de Hoteles reflejaron la recuperación del Negocio, se generaron ventas por S/ 50.5 millones, monto mayor en 62% (S/ 19.2 millones) a los S/ 31.2 millones del año 2021. La utilidad neta fue de S/ 7.3 millones, superior en S/ 9.2 millones al 2021 de S/ -1.9 millones. El EBITDA ascendió a S/ 18.2 millones (36.0% de las ventas), monto mayor en 70% (S/ 7.5 millones) a los obtenidos en el 2021 de S/ 13.6 millones (34.2% de las ventas).

Si bien las ventas del año 2022 (S/ 50.5 millones) no superaron al año 2019 (año prepandemia) de S/ 52.9 millones, la mejora en la eficiencia de costos y gastos permitieron superar los resultados en utilidad neta (S/ 7.3 millones vs. S/ 2.6 millones) y EBITDA (S/ 18.2 millones vs. S/ 15.0 millones) respecto al 2019.

(vi) Finanzas

En el ejercicio 2022, Los Portales y Subsidiarias continuaron su proceso de mejora y perfilamiento de su estructura financiera, buscando reducir costos y mejorar plazos.

Los Portales se ha posicionado en el sector financiero como una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones de papeles comerciales y bonos corporativos que representan el 50% de la deuda financiera total.

En ese sentido, en el mes de diciembre 2022, se firmó el Contrato de Primera Emisión de Bonos Corpo-

rativos Sociales, por un monto en soles equivalentes a USD 35 millones a un plazo de 10 años. La serie A de la primera emisión se hizo efectiva en febrero del 2023. Esta operación contó con la intervención del BID Invest (Banco Interamericano de Desarrollo) que estructuró y suscribió la totalidad de la emisión. Es importante recalcar que esta operación es el primer bono social de vivienda en el Perú.

Asimismo, Los Portales y Subsidiarias sostuvieron sus principales indicadores financieros:

- La deuda total es de S/ 593.0 millones (equivalente a USD 155.2 millones al tipo de cambio de S/ 3.820), importe menor en 3% (S/ 15.8 millones) a los S/ 608.8 millones (equivalente a USD 152.3 millones a S/ 3.998) de diciembre 2021.
- Se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en S/ 3.8 millones, cerrando el año en S/ 358.7 millones (S/ 362.5 millones a diciembre 2021).
- Se aumentó el plazo promedio de la deuda a 5 años (5.1 años en el 2021) a un costo anual promedio ponderado de 7.4% (7% en el 2021).
- Se culminó el año 2022 con el 57% de la deuda total emitida en moneda nacional (55% a diciembre 2021), con lo que se redujo el riesgo de exposición cambiaria.
- La relación deuda financiera neta entre EBITDA ajustado alcanzó 1.19 veces (1.49 veces a diciembre 2021 y 3.63 veces a diciembre 2020).
- La relación EBITDA ajustado entre gastos financieros totales es 4.51 veces, 3.19 veces a diciembre 2021.
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 36.0% (32.3% en el 2021 y 33.1% en el 2020).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzado fue de 1.44 veces (1.33 veces en el 2021 y 1.60 veces en el 2020).

- › El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) fue de 1.78 veces (2.10 veces en el 2021 y 2.02 veces en el 2020).

Es importante mencionar que Apoyo & Asociados (Fitch Ratings) Clasificadora de Riesgos, otorgó a Los Portales y Subsidiarias la clasificación de CP-1- (pe), la más alta clasificación en el país a la emisión de papeles comerciales.

Durante el año 2022, Los Portales ha continuado implementando acciones para lograr presencia en el mercado nacional con un enfoque sostenible y, así, fomentar la confianza de sus clientes y grupos de interés. En este sentido, en su gestión social continúa definiéndose como aliado estratégico de las localidades donde desarrolla sus actividades, a través de la implementación de ludoparques, concebidos como espacios libres sostenibles donde los niños y sus familias de escasos recursos puedan desarrollar actividades lúdicas al aire libre. El proyecto de ludoparques, con más de 14,500 m² de áreas recuperadas, impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 12,000 niños y 4,000 familias. Asimismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de 140 dirigentes vecinales y más de 150 animadores lúdicos. En 2022, inauguramos dos ludoparques: el séptimo, ubicado en el asentamiento humano Los Médanos, en el distrito de Castilla, en Piura, que cuenta con un área de 1,055 m² y beneficia directamente a más de 400 familias, y el octavo, ubicado en el anexo de Saños Grandes del distrito del Tambo en Huancayo, que es el primer ludoparque en la sierra de nuestro país. Este parque cuenta con un área de 644 m² y beneficia a 400 niños.

Asimismo, se continúa con las acciones tendientes a asegurar la transparencia de nuestra manera de hacer negocios, a través de la implementación de pro-

cesos de compliance, salvaguardas contra lavado de activos, medidas anticorrupción, código de ética y línea ética. Así, dentro de las políticas y estándares internos de responsabilidad corporativa de la empresa, se han desarrollado e implementado manuales de cumplimiento normativo penal, aplicables al personal interno de la empresa, a proveedores de bienes y servicios, así como a asesores externos, en estricto cumplimiento de las normas sobre responsabilidad administrativa de las personas jurídicas.

A la fecha, Los Portales, de manera directa y a través de sus subsidiarias, cuenta con 2,834 empleados, que son la fuerza laboral que sustenta su crecimiento sostenible. Por ello, la empresa tiene como una de sus prioridades, tanto la capacitación constante de su personal, como la generación de líneas de carrera que generen oportunidades de mejora y progreso en sus colaboradores.

Finalmente, en nombre del Directorio, agradezco la contribución del equipo gerencial de Los Portales y de cada uno de sus colaboradores, quienes con su compromiso, esfuerzo y creatividad han permitido la consolidación de Los Portales como una de las empresas inmobiliarias más importantes del país. Seguimos comprometidos en mejorar nuestras ciudades.

Muchas gracias.



ERNESTO RAFFO PAINE
Presidente del Directorio



ENTORNO ECONÓMICO

El 2022 ha sido un año de fuerte inestabilidad e incertidumbre económica. En el frente externo, la actividad económica estuvo afectada por los altos precios de la energía, la guerra Rusia-Ucrania que desató la tensión en Europa y terminó expandiéndose a todo el globo y el ajuste de las condiciones monetarias que limitaron la recuperación económica post COVID-19, creciendo solo 2.9%, muy inferior al 5.9% del año anterior.

En el frente interno, el Perú solo creció 2.7%, muy por debajo al 13.3% del año 2021, originado por el crecimiento de 3.9% de los sectores no primarios (servicios, comercio y manufactura) y la expansión del gasto privado. Este crecimiento fue contenido por la contracción de la producción primaria de -0.6% (minería metálica, manufactura

primaria y pesca). La economía nacional presentó un crecimiento a pesar de la incertidumbre política generada por el continuo enfrentamiento de los poderes Ejecutivo y Legislativo por el tema de la vacancia presidencial, lo cual limitó la inversión pública, la confianza empresarial y, por ende, la inversión privada.

El PBI registró un avance general limitado en los sectores económicos. El sector primario creció en 0.7%, liderado por hidrocarburos (4.2%) y agropecuario (3.5%), mientras que se redujeron la pesca en -13.4% y la manufactura en -1.8%. El sector no primario evolucionó en 3.4%, con el crecimiento de los cinco sectores que la componen: manufactura (2.8%), electricidad y agua (3.8%), construcción (3.5%), comercio (3.1%) y servicios (3.6%).



La economía nacional creció a pesar de la incertidumbre política generada por el continuo enfrentamiento de los poderes Ejecutivo y Legislativo por el tema de la vacancia presidencial, lo cual limitó la inversión pública, la confianza empresarial y, por ende, la inversión privada.

TOTAL EMPRESA

SECTOR REAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PBI (variación porcentual)	3.3%	4.0%	2.5%	4.0%	2.2%	-11.0%	13.3%	2.7%
Resultados fiscal (% del PBI)	-2.0%	-2.5%	-3.0%	-2.3%	-1.6%	-8.9%	-2.6%	-1.6%
Cuenta corriente (% del PBI)	-4.8%	-2.7%	-1.2%	-1.6%	-1.5%	0.8%	-2.8%	-4.5%
SECTOR MONETARIO	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflación anual (porcentaje)	4.4%	3.2%	1.4%	2.2%	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%
Tipo de cambio venta (S/xUSD)	3.413	3.360	3.245	3.379	3.317	3.624	3.998	3.820
Tasa de referencia BCRP	2.75%	4.25%	3.25%	2.75%	2.25%	0.25%	2.50%	7.50%

Fuente: BCRP, SBS e INEI

En el 2022, la balanza comercial registró un superávit de USD 9.5,000 millones (USD 14.9,000 millones en el 2021), monto explicado por la menor contracción en la menor producción. Las exportaciones alcanzaron USD 65.8,000 millones (+4.25%), asociado principalmente al incremento de precios de los productos tradicionales (gas natural, petróleo crudo y derivados, café y minerales como el zinc), mientras que las importaciones ascendieron a USD 56.200 millones (+16.7%), debido a la demanda interna, el alza del precio internacional del petróleo, de los insumos industriales y de los granos, a causa a la guerra entre Rusia y Ucrania.

La inflación continuó al alza. El año 2022 registró una tasa de 8.5% (6.4% en el 2021), siendo la más alta de los últimos 15 años y muy por encima del rango meta (3%) esperado por el Banco Central. Esto es conse-

cuencia del incremento de alimentos y bebidas en 12.0% y de combustibles y electricidad en 9.9%. El Banco Central, como parte de su política monetaria que busca limitar el aumento de la inflación, elevó la tasa de interés de referencia en 500 puntos básicos, de 2.50% (diciembre 2021) a 7.50% (diciembre 2022).

Al cierre del año, el tipo de cambio fue de S/ 3.820 (S/ 3.998 a diciembre 2021), lo que representa una apreciación anual del sol de 4.5% frente a una depreciación del 10.3% en el 2021 respecto al dólar estadounidense. El tipo de cambio alcanzó su nivel mínimo en marzo con S/ 3.701 y el máximo en octubre con S/ 3.993, para cerrar el año en S/ 3.820. La volatilidad de la moneda nacional se debió, principalmente, al debilitamiento del dólar a nivel global, la alta incertidumbre por la vacancia presidencial y el precio de los *commodities*.

RESULTADOS FINANCIEROS

FINANZAS CORPORATIVAS

Los Portales y Subsidiarias continuaron su proceso de mejora y perfilamiento de su estructura financiera durante el ejercicio 2022, con la meta de reducir costos y mejorar plazos. En el sector financiero, Los Portales ha logrado ser una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones de papeles comerciales y bonos corporativos, los cuales representan el 50% de su deuda financiera total.

En el mes de diciembre, firmamos el contrato de Primera Emisión de Bonos Corporativos Sociales por un monto en soles equivalente a USD35 millones a un plazo de 10 años. La serie A de la primera emisión se hizo efectiva en febrero del 2023, operación que contó con la intervención del BID Invest (Banco Inte-

ramericano de Desarrollo), entidad bancaria que estructuró y suscribió la totalidad de la emisión. Esta importante operación es el primer bono social de vivienda en el Perú.

La deuda total es de S/ 593.0 millones (equivalente a USD 155.2 millones al tipo de cambio de S/ 3.820), importe menor en 3% (S/ 15.8 millones) a los S/ 608.8 millones (equivalente a USD 152.3 millones a S/ 3.998) de diciembre 2021. La deuda con el mercado de capitales por la emisión de papeles comerciales y bonos corporativos representan el 50% de la deuda financiera total. La deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) se redujo en 1% (S/ 3.8 millones), cerrando el año en S/ 358.7 millones (S/ 362.5 millones a diciembre 2021).

La parte no corriente de la deuda se redujo en 3% (S/ 16.3 millones).

Culminamos el año con el 57% de la deuda total emitida en moneda nacional (55% a diciembre 2021 y 47% a diciembre 2020), con lo cual, redujimos el riesgo de exposición cambiaria y mantuvimos el plazo promedio de la deuda en 5 años (5.1 años en el 2021 y 5.3 años en el 2020) a un costo anual promedio ponderado de 7.4% (7.0% en el 2021 y 7.3% en el 2020).

Las obligaciones financieras se distribuyen en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

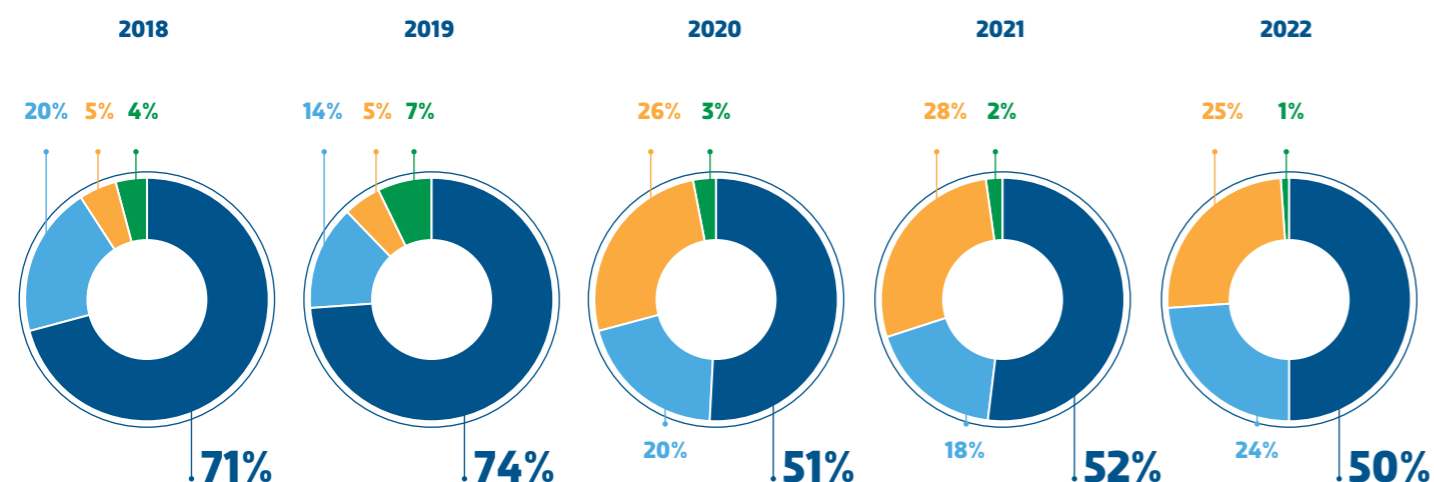


En el sector financiero, Los Portales ha logrado ser una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones de papeles comerciales y bonos corporativos, los cuales representan el 50% de su deuda financiera total.

CARACTERÍSTICAS

COMPOSICIÓN

■ MERCADO DE CAPITALES ■ BANCOS ■ MULTILATERALES ■ TERCEROS



Stock deuda financiera (USD MM)	193	193	184	152	155
Plazo promedio (años)	3.2	3.3	5.3	5.1	5.0
Tasa promedio (%)	7.7	7.7	7.3	7.0	7.4
Duración (años)	2.4	2.3	3.3	3.1	3.0
% en soles	20%	20%	50%	55%	56%
Tipo cambio	3.379	3.317	3.624	3.998	3.820

Los principales indicadores financieros obtenidos al cierre del año 2022 demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

- La relación deuda financiera neta entre EBITDA ajustado alcanzó 1.19 veces, 1.49 veces a diciembre 2021.
- La relación EBITDA ajustado entre gastos financieros totales es 4.51 veces, 3.19 veces a diciembre 2021.

- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 36.0%, 32.3% en el 2021.
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) fue de 1.44 veces, 1.33 veces en el 2021.
- El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) fue de 1.78 veces, 2.10 veces en el 2021.

RESULTADOS FINANCIEROS

Respecto a las clasificaciones de riesgo, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes clasificaciones:

Clasificadora de riesgos			Categoría anterior	Categoría vigente
Papeles comerciales	Información al 30-set-2022	Moody's Perú	31-May-22 ML A-2+.pe Estable	29-Nov-22 ML A-2+.pe Estable
	Información al 30-set-2022	PCR Pacific Credit Rating	22-Jul-22 PE 2+ Estable	30-Nov-22 PE 2+ Estable
	Información al 30-set-2022	Apoyo & Asociados (Fitch Ratings)	No clasificado	6-Feb-23 CP-1-(pe)

RESULTADOS FINANCIEROS

La Compañía generó ventas por S/ 1058.4 millones, monto mayor en 24% (S/ 205.0 millones) al 2021 de S/ 853.4 millones. La utilidad bruta fue de S/ 428.6 millones (S/ 331.1 millones en el 2021), equivalente a 40.5% de las ventas (38.8% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 254.4 millones (24.0% de las ventas), monto superior en 46% (S/ 80.3 millones) a los S/ 174.2 millones (20.4% de las ventas) del 2021. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 133.4 millones, monto mayor en S/ 52.1 millones al 2021 de S/ 81.3 millones y equivalente a 12.6% de las ventas (9.5% en el 2021). El EBITDA ajustado fue de S/ 300.8 millones, equivalente al 28.4% de las ventas.

S/ millones	Del 1 de enero al 31 de diciembre					2022 vs. 2021
	2019	2020	2021	2022		
Ventas	795.2	497.5	853.4	1,058.4	+ 205.0	+24%
Utilidad bruta	271.3	189.2	331.1	428.6	+ 97.5	+29%
Margen bruto	34.1%	38.0%	38.8%	40.5%		
Utilidad operativa	125.0	76.3	174.2	254.4	+ 80.3	+46%
Margen operativo	15.7%	15.3%	20.4%	24.0%		
Utilidad neta	70.5	14.0	81.3	133.4	+ 52.1	+64%
Margen neto	8.9%	2.8%	9.5%	12.6%		
EBITDA ajustado	204.7	140.3	243.8	300.8	+ 57.0	+23%
Margen EBITDA ajustado	25.7%	28.2%	28.6%	28.4%		

EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado 2022 ascendió a S/ 300.8 millones (28.6% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ millones	Del 1 de enero al 31 de diciembre			
	2019	2020	2021	2022
Utilidad operativa	125.7	76.3	174.2	254.4
Depreciación y amortización	38.7	36.5	31.4	31.7
EBITDA	164.4	112.7	205.5	286.1
Intereses en el costo de ventas	41.1	27.6	38.3	14.7
EBITDA ajustado	205.5	140.3	243.8	300.8

El EBITDA ajustado 2022 ascendió a

S/300.8
millones.

Importe equivalente a

28.4%

de las ventas y mayor en 23% (S/ 57.0 millones) al obtenido en el 2021 de S/ 243.8 millones (28.6% de las ventas).

RESULTADOS FINANCIEROS

BALANCE GENERAL

El **activo total** al cierre del 2022 ascendió a S/ 2,052.6 millones, monto mayor en S/ 79.4 millones a S/ 1,973.2 millones a diciembre 2021. El **pasivo total** alcanzó S/ 1,314.2 millones, importe superior en S/ 22.0 millones a diciembre 2021 de S/ 1,336.2 millones. El **patrimonio neto** fue de S/ 738.3 millones, importe mayor en S/ 101.4 millones al cierre del 2021 de S/ 636.9 millones.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (89% al cierre del 2021) son (i) efectivo y equivalentes, (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y (iv) propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 90% (90% al cierre del 2021) son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) anticipos de clientes, incluido en otras cuentas por pagar.

S/ millones	al 31-dic-2022		al 31-dic-2021	
Activo total	2,052.6	100%	1,973.2	100%
Activo corriente	921.0	45%	934.8	47%
Activo no corriente	1,131.5	55%	1,038.3	53%
Efectivo y equivalente de efectivo	234.4	11%	246.3	12%
Cuentas por cobrar comerciales	756.1	37%	731.6	37%
Inventarios	511.4	25%	492.2	25%
Propiedades de inversión	326.1	16%	291.3	15%
Otras cuentas del activo	224.6	11%	211.8	11%
Pasivo total	1,314.2	100%	1,336.2	100%
Pasivo corriente	639.8	49%	701.2	52%
Pasivo no corriente	674.4	51%	635.1	48%
Obligaciones financieras	580.2	44%	594.3	44%
Cuentas por pagar comerciales	420.3	32%	433.8	32%
Anticipos de clientes	178.0	14%	174.4	13%
Otras cuentas del pasivo	135.7	10%	133.7	10%
Patrimonio	738.3	100%	636.9	100%
Capital	253.8	34%	253.8	40%
Reserva legal y otras reservas	57.0	8%	56.8	9%
Resultados Acumulados	294.1	40%	245.0	38%
Resultados del ejercicio	133.4	18%	81.3	13%
Pasivo total y patrimonio	2,052.6		1,973.2	
Cuentas por Cobrar de orden	107.1		104.1	

El **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) cerró en S/ 281.2 millones, monto mayor en S/ 54.4 millones a diciembre 2021 de S/ 233.7 millones. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.44 veces (1.33 veces en el 2021). Al cierre del 2020, el índice obtenido fue de 1.60 veces.

S/ millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2020	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022
Activo corriente (a)	813.4	743.6	934.8	921.0
Pasivo corriente (b)	531.6	465.0	701.2	639.8
Capital de trabajo (a-b)	281.9	278.6	233.7	281.2
Ratio de liquidez (a/b)	1.53x	1.60x	1.33x	1.44x

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el **índice de apalancamiento** (pasivo total entre el patrimonio neto). Este indicador alcanzó el nivel de 1.78 veces al cierre de diciembre 2022 (2.1 veces en 2021 y 2.02 veces en 2020). El **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) mejoró a 36.0% (32.3% en 2021 y 33.1% en 2020).

Respecto a la **cobertura de gastos financieros** (EBITDA ajustado entre gastos financieros netos totales), al cierre del 2022, el EBITDA ajustado fue 4.51 veces los gastos financieros totales. Al cierre del 2021, fue de 3.19 veces.

S/ millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2020	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022
EBITDA ajustado (a)	204.7	140.3	243.6	300.8
Gastos financieros totales (b)	63.8	68.7	76.5	66.7
Cobertura de gastos financieros	3.21x	2.04x	3.19x	4.51x

Durante el año 2022, la Compañía ha continuado con el plan de mitigar el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del ejercicio 2022, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 21.5 millones (activo neto de USD 35.4 millones en 2021 y USD 23.5 millones en el 2020).

S/ millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2020	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022
Activo total (a)	197.8	192.1	195.7	165.4
Pasivo total (b)	215.8	168.6	160.3	143.8
Posición activa (pasiva), neto (a-b)	(18.0)	23.5	35.4	21.5

RESULTADOS FINANCIEROS

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El **efectivo y equivalente** de efectivo ascendió al cierre del 2022 a S/ 234.4 millones, monto menor en S/ 11.9 millones a 2021 de S/ 246.3 millones.

S/ millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2020		al 31-dic-2021		al 31-dic-2022	
Cajas y fondos fijos	1.1	1%	1.6	1%	0.4	0%	0.4	0%
Fondos mutuos y depósitos a plazo	14.2	15%	0.0	0%	114.9	47%	77.9	33%
Entidades financieras	80.3	84%	155.1	99%	131.0	53%	156.1	67%
Efectivo y equivalentes	95.6	100%	156.8	100%	246.3	100%	234.4	100%
Cuentas disponibles	62.8	66%	124.1	79%	189.3	77%	160.1	68%
Cuentas restringidas	32.7	34%	32.7	21%	57.0	23%	74.2	32%
Efectivo y equivalentes	95.6		156.8		246.3		234.4	

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las **cuentas por cobrar** están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a los clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre de diciembre 2022, ascendieron a S/ 756.1 millones, monto mayor en 3% (S/ 24.5 millones) a diciembre del 2021 de S/ 731.6 millones. En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 107.1 millones (S/ 104.1 millones a diciembre 2021); estas cuentas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente.

La **cartera total** (cuentas de balance y de orden), a valor capital, al cierre diciembre 2022 ascendió a S/ 863.2 millones, importe mayor en 3% (S/ 27.5 millones) al cierre del 2021 de S/ 835.7 millones. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a diciembre del 2022 fue de 0.49% (0.77% a diciembre 2021). Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

S/ millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2020		al 31-dic-2021		al 31-dic-2022	
Cuentas de balance	624.7	92%	645.3	87%	731.6	88%	756.1	88%
Cuentas de orden	53.8	8%	93.5	13%	104.1	12%	107.1	12%
Cartera total (valor capital)	678.6	100%	738.7	100%	835.7	100%	863.2	100%

INVENTARIOS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los inventarios ascienden a S/ 511.4 millones, monto mayor en 4% (S/ 19.2 millones) a diciembre 2021 de S/ 492.2 millones. Las **propiedades de inversión** (terrenos y otras propiedades) ascendieron a S/ 326.1 millones, monto mayor en 12% (S/ 34.9 millones) al cierre del 2021 de S/ 291.3 millones. El rubro de **terrenos** incrementó en 16% y cerró el 2022 con un saldo de S/ 269.7 millones (S/ 232.6 millones a diciembre 2021). Las reservas inmobiliarias al cierre del 2022 están constituidas por 352 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a diciembre 2021) ubicadas en distritos de Lima (Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Piura, Chiclayo e Ica.

S/ millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2020		al 31-dic-2021		al 31-dic-2022	
Proyectos en desarrollo	253.2	48%	285.4	69%	339.8	69%	248.6	49%
Inmuebles terminados	270.0	51%	121.8	29%	144.8	29%	255.1	50%
Mercadería y suministros	5.3	1%	6.6	2%	7.6	2%	7.6	1%
Inventarios	528.6	100%	413.8	100%	492.2	100%	511.4	100%
Terrenos	188.4	95%	267.1	82%	232.6	80%	269.7	83%
Otros	10.1	5%	57.7	18%	58.7	20%	56.4	17%
Propiedades de inversión	198.5	100%	324.8	100%	291.3	100%	326.1	100%
Inventarios y propiedades	727.1		738.7		783.5		837.5	

OBLIGACIONES FINANCIERAS

La **deuda total** ascendió a S/ 593.0 millones (equivalente a USD 155.2 millones al tipo de cambio de S/ 3.820), importe menor en 3% (S/ 15.8 millones) a los S/ 608.8 millones (equivalente a USD 152.3 millones a S/ 3.998) a diciembre del 2021. El plazo promedio de la deuda es de 5 años (5.1 años en el 2021 y 5.3 años en el 2020) a un costo anual promedio ponderado de 7.4% (7.0% en el 2021 y 7.3% en el 2019).

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos. Las obligaciones financieras se presentan en el balance netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 12.8 millones (S/ 14.5 millones a diciembre 2021).

S/ millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2020		al 31-dic-2021		al 31-dic-2022	
Entidades financieras	97.6	15%	131.3	20%	112.0	18%	144.8	24%
Organismos multilaterales	33.3	5%	174.2	26%	173.1	28%	150.8	25%
Mercado de capitales	474.4	74%	341.6	51%	311.2	51%	293.7	50%
Otros financiamientos	34.5	5%	18.9	3%	12.5	2%	3.8	1%
Total obligaciones	639.8	100%	666.1	100%	608.8	100%	593.0	100%
Gastos de estructuración de deuda	(6.3)		(10.3)		(14.5)		(12.8)	
Obligaciones financieras	633.4		655.8		594.3		580.2	

RESULTADOS FINANCIEROS

El 78% (S/ 465.1 millones) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año), menor en S/ 16.3 millones a diciembre 2021 de S/ 481.4 millones (79% de la deuda). En el transcurso del año, se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 340.5 millones, equivalente al 57% del saldo total, y fueron mayores en S/ 6.9 millones al cierre 2021 de S/ 333.6 millones, 55% del saldo total. Asimismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 66.1 millones, con una disminución de 4% (USD 2.7 millones) respecto a diciembre 2021 de USD 68.8 millones.

Al cierre del 2022, se mantiene una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 358.7 millones, monto menor en S/ 3.8 millones al cierre de diciembre 2021 de S/ 362.5 millones.

La Compañía utiliza la relación deuda financiera neta/EBITDA ajustado con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 2022, se obtuvo una relación de 1.97 veces (2.50 veces a diciembre 2021).

S/ millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2020	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022
Deuda financiera neta(DFN)	544.2	509.3	362.5	358.7
EBITDA ajustado UDM	204.7	140.3	243.6	300.8
DFN / EBITDA ajustado	2.66x	3.63x	1.49x	1.19x

UDM= últimos doce meses

Covenant: DFN/EBITDA ajustado<=3.75x

FLUJO DE DINERO

El **flujo después de actividades de operación** del ejercicio 2022 es superavitario y asciende a S/ 317.5 millones, importe menor en S/ 114.3 millones al 2021 de S/ 431.8 millones. Asimismo, el **flujo después de actividades de inversión** cerró en S/ 74.7 millones (S/ 219.6 millones en el 2021). Finalmente, el flujo neto del periodo (flujo después de actividades de financiamiento) fue deficitario en S/ 13.7 millones (S/ 89.5 millones en el 2021).

S/ millones	2019	2020	2021	2022
Utilidad del ejercicio	70.5	14.0	81.3	133.4
Ajustes a la Utilidad	98.4	134.8	122.9	81.8
Actividades de operación	73.4	55.7	227.6	102.3
Flujo después de actividades de operación	242.3	204.5	431.8	317.5
Actividades de inversión	(164.2)	(103.1)	(212.2)	(242.8)
Flujo después de actividades de inversión	78.1	101.5	219.6	74.7
Actividades de financiamiento	(53.7)	(40.3)	(130.1)	(88.4)
Flujo después de actividades de financiamiento	24.4	61.2	89.5	(13.7)
Saldo de caja inicial	71.2	95.6	156.8	248.0
Saldo de caja final	95.6	156.8	246.3	234.4

INDICADORES FINANCIEROS

Respecto a nuestros márgenes e indicadores financieros, estos demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

S/ millones	Del 1 de enero al 31 de diciembre			
	2019	2020	2021	2022
Margen bruto (utilidad bruta / venta total)	34.1%	38.0%	38.8%	40.5%
Margen operativo (utilidad operativa / venta total)	15.7%	15.3%	20.4%	24.0%
Margen neto (utilidad del ejercicio / venta total)	8.9%	2.8%	9.5%	12.6%
Margen EBITDA (EBITDA ajustado / venta total)	25.7%	28.2%	28.6%	28.4%

	Del 1 de enero al 31 de diciembre				Covenants
	al 31-dic-2019	al 31-dic-2020	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022	
Solvencia (patrimonio neto / activo total)	32.9%	33.1%	32.3%	36.0%	
Apalancamiento (pasivo total / patrimonio neto)	2.04x	2.02x	2.10x	1.78x	<=4.00x
Liquidez (activo corriente / pasivo corriente)	1.53x	1.60x	1.33x	1.44x	>=1.00x
EBITDA ajustado / gastos financieros totales	3.21x	2.04x	3.19x	4.51x	
Deuda financiera neta / EBITDA ajustado	2.66x	3.63x	1.49x	1.19x	<=3.75x
Deuda financiera neta / patrimonio neto	0.95x	0.88x	0.57x	0.49x	<=1.30x

x=veces



Al cierre del 2022, se mantiene una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 358.7 millones, monto menor en S/ 3.8 millones al cierre de diciembre 2021 de S/ 362.5 millones.

NUESTRA EMPRESA

DATOS GENERALES Y OBJETO SOCIAL

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública el 6 de marzo de 1996 e inició sus actividades en junio de ese mismo año, encontrándose inscrita en la Ficha 126437 y, posteriormente, en la partida electrónica 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Está domiciliada en jirón Mariscal La Mar (antes calle Ugarte y Moscoso) 991, piso 7, Magdalena del Mar, Lima; su teléfono es 211-4466 y su dirección web es www.losportales.com.pe.

Los Portales S.A. se dedica, de manera directa y/o a través de sus subsidiarias, a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje. Entre sus rubros de inversión, también figuran los servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento y actividades conexas, además de las operaciones de carácter comercial y financiero necesarias para estos fines. La duración de la sociedad es indefinida y, debido a su principal actividad económica, se encuentra agrupada, de acuerdo con la clasificación industrial uniforme (C.I.I.U.) de las Naciones Unidas, en el grupo 70109 de bienes inmuebles. Su registro como persona jurídica es el B70032.

Los Portales S.A. no cuenta con tratamientos tributarios especiales ni exoneraciones tributarias. Mantiene, a través de su subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., tres concesiones de estacionamientos subterráneos: dos con la Municipalidad de San Isidro (Playas de Estacionamientos Subterráneas Andrés A. Cáceres, con vigencia al 2027, y Dionisio Derteano, con vigencia al 2028) y una compartida entre la Municipalidad de Miraflores y la de San Isidro (Playa de Estacionamiento Subterráneo Ovalo Gutiérrez, con vigencia al 2027).

MODIFICACIONES ESTATUTARIAS, FUSIONES Y REORGANIZACIONES SOCIETARIAS

Por acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas del 20 de setiembre de 1999, la Empresa se fusionó con su subsidiaria Los Portales Consorcio Hotelero S.A.

El 28 de febrero del 2000, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. a Los Portales S.A., el mismo que se hizo efectivo a partir del 31 de mayo de dicho año.

La Empresa ha pasado por distintas fusiones y procesos de reorganización simple, aprobadas por las correspondientes Juntas Generales de Accionistas, a lo largo de su historia. Así, el 26 de diciembre del 2005, se aprobó la fusión por absorción de la empresa Constructora ICA Perú S.A., de capitales mexicanos vinculados al grupo ICA de México; el 31 de agosto del 2009, se aprobó la fusión por absorción de las subsidiarias Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., Promotora Huampaní S.A.C. y Promotora Golf S.A.C.; el 19 de abril del 2010, se acordó la escisión de un bloque patrimonial constituido por las acciones de Inversiones Centenario S.A.A., el mismo que fue aportado a una sociedad preexistente.

Luego, el 29 de abril del 2010, se aprobó la fusión por absorción de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. y las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A. (INISA) e Inversiones de Estacionamientos S.A. (IESA); el 21 de noviembre del 2011, se aprobó la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.

El año 2013, se realizó una reorganización simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial constituido por los activos y pasivos que conformaban la unidad de negocio denominada Centro Comercial Lima Outlet Center, los mismos que fueron aportados a Strip Centers del Perú S.A. (empresa en sociedad con Parque Arauco de Chile), operación debidamente formalizada e inscrita en los registros públicos correspondientes.

En agosto del 2018, se aprobó una reorganización simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por el negocio de la Unidad de Estacionamientos a la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A, la misma que, a su vez, por medio de una reorganización simple, segregó parte de dicho bloque (conformado por el negocio de administración y operación de playas de estacionamiento) a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., entrando en vigencia ambas reorganizaciones el 1 de octubre del 2018. La mencionada reorganización no modificó la cuenta capital social de Los Portales S.A., por lo que no fue modificado su Estatuto Social.

Ese mismo agosto del 2018, se aprobó la fusión por absorción de las subsidiarias Consorcio Los Portales S.A. e Inversiones Nueva Etapa S.A.C. (INESA), la

misma que entró en vigencia el 6 de noviembre de ese año. En noviembre del 2020, se aprobó una reorganización simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos vinculados a la Unidad Hoteles a la subsidiaria LP Hoteles S.A, reorganización que entró en vigencia el 1 de diciembre de ese año. Esta reorganización tampoco modificó la cuenta capital social de Los Portales S.A. por lo que no fue necesario modificar su Estatuto Social.

CAPITAL SOCIAL Y COMPOSICIÓN ACCIONARIA

Al 31 de diciembre del 2022, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad era de S/ 253,753,798.00, representado por 253,753,798 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas, de propiedad de un inversionista nacional y dos extranjeros, siendo los accionistas GR Holding S.A., empresa peruana perteneciente al Grupo Raffo, con el 50%; y las empresas Constructoras ICA S.A.B. de C.V. e Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., pertenecientes al Grupo ICA de México, con el 50% restante.

No existen acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión. La composición accionaria de Los Portales S.A. al 31 de diciembre del 2022 es la siguiente:

Tenencia	Número de accionistas	Porcentaje de participación
Menor al 1.00%	1	0.01%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor a 10%	2	99.99%
Total	3	100.00%

NUESTRA EMPRESA

EMPRESAS SUBSIDIARIAS Y NEGOCIOS ASOCIADOS

Nuestras actividades se realizan de manera directa y/o a través de empresas subsidiarias, según se detalla a continuación:

Los Portales Estacionamientos S.A.

Empresa constituida el año 2018 y a favor de la cual Los Portales S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos de su Unidad de Estacionamientos, y recibió a cambio acciones de Los Portales Estacionamientos S.A. por el mismo valor, por lo cual, no existió despatrimonialización para Los Portales S.A. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es de 99.9%.

Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.

Empresa constituida el año 2018 y a favor de la cual Los Portales Estacionamientos S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos vinculados con la operación y administración de playas de estacionamientos, y recibió a cambio acciones de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. por el mismo valor, por lo cual, no existió despatrimonialización para Los Portales Estacionamientos S.A. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 de 99.9%.

LP Hoteles S.A.

Empresa constituida el año 2020 y a favor de la cual Los Portales S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos de su Unidad de Hoteles, y recibió a cambio acciones de LP Hoteles S.A. por el mismo valor, por lo cual, no existió despatrimonialización para Los Portales S.A. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es de 99.9%.

Los Portales Departamentos S.A.C

Constituida el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. La empresa fue originalmente constituida bajo la denominación social Los Portales Construye S.A.C., la cual se modificó posteriormente a Los Portales Departamentos S.A.C. y quedó inscrita en mayo del 2021. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es de 99.9%.

Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A.

Constituida el año 2013 a propósito de la obtención de la concesión otorgada por la Municipalidad de La

Victoria para el desarrollo de un proyecto de estacionamientos subterráneos con área comercial en el Dameró de Gamarra, la misma que, a la fecha, se encuentra resuelta. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es de 99.9%.

LP USA S.A.

Empresa adquirida por Los Portales S.A. el año 2014 y enfocada en la realización directa o indirecta de proyectos de habilitación urbana en los Estados Unidos de Norteamérica, principalmente, en la ciudad de Houston, Texas. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es de 99.9%.

Soluciones Urbanísticas S.A.C.

Empresa constituida el año 2016 con la finalidad de dedicarse a negocios de ordenamiento de áreas públicas, servicios de internamiento de vehículos en depósitos, servicios de enganche y arrastre de vehículos, grúas y servicios de administración y custodia de locales de internamiento vehicular. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2022 es 99.9%.

NEGOCIOS ASOCIADOS

Inversiones Real Once S.A.

Al 31 de diciembre del 2022, mantenemos una participación de 50% en el capital social de esta empresa, en conjunto con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. La empresa Inversiones Real Once S.A. es propietaria del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, San Isidro, el mismo que cuenta con 535 estacionamientos y 8 locales comerciales.

Concesión Estacionamientos Miraflores S.A.

Mantenemos participación, a través de nuestra subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., del 99.9% del capital social de esta empresa, la cual está encargada del desarrollo y operación del estacionamiento subterráneo de las calles Lima y Virgen Milagrosa del distrito de Miraflores, en Lima, materia de una concesión otorgada por la Municipalidad de Miraflores, la misma que inició operaciones en diciembre del 2016. Aportamos nuestro know how en el negocio de estacionamientos creando una moderna playa subterránea, operada con tecnología de punta, aliviando el déficit de estacionamientos en la zona, contribuyendo a crear mayor orden, un tránsito más fluido y menores emisiones de carbono.

GRUPO ECONÓMICO

Los principales accionistas de Los Portales S.A. son dos grupos empresariales, el Grupo Raffo, de capitales nacionales, y el Grupo ICA, de capitales mexicanos. Con más de 100 años de presencia en la economía nacional, el Grupo Raffo ha participado a lo largo de su trayectoria empresarial en el sector financiero y de seguros, inmobiliario y textil. Actualmente, desarrolla actividades en el sector inmobiliario (habilitación urbana, vivienda multifamiliar de interés social y renta inmobiliaria), hotelero y de estacionamientos.

Las principales entidades que conforman el Grupo Raffo son GR Holding S.A., empresa holding que gestiona una importante cartera de inversiones, y Los Portales S.A., dedicada a negocios inmobiliarios de vivienda multifamiliar y habilitación urbana, hotelería, estacionamientos, entre otros.

El Grupo ICA, por su parte, es un conglomerado mexicano de empresas constructoras, cuyas principales líneas de negocio son construcción,

ingeniería, infraestructura y vivienda. Tiene más de 60 años de presencia en el mercado mexicano. Ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, mantenimiento y operación de carreteras, puentes y aeropuertos, represas y túneles. Asimismo, a nivel de concesiones, participa en el manejo nacional del agua y recolección de basura. El Grupo ICA está presente en diversos países de Latinoamérica y Europa.

COLABORADORES

Los Portales y sus empresas cuentan con 2,834 colaboradores, distribuidos como se muestra en el gráfico.

En 2022, hemos demostrado que tenemos el poder de hacer que las cosas sucedan y el poder de ir más lejos. Nuestros colaboradores han potenciado sus fortalezas y aprovechado la oportunidad de aprender, de ser más eficientes, de pensar fuera de la caja y de innovar y, gracias a ello, logramos un año récord para Los Portales. Nuestro equipo ha mostrado nuevamente la Actitud Portales.



Nivel	Los Portales S.A.	Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Gerencia General y Gerencias Centrales	4				4
Gerencias de Unidad de Negocios, Corporativas y Regionales	19	1	1	1	22
Gerencias de Área, Plaza y Subgerencias	56	6	2	6	70
Jefaturas	97	15	5	12	129
Personal técnico y administrativo	608	1,400	40	347	2,395
Personal obrero	133	-.-	81	-.-	214
Total	917	1,422	207	366	2,834

NUESTRA EMPRESA

PROCESOS LEGALES

Los Portales S.A. mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos relacionados con las acciones propias de su actividad económica y el giro de su negocio, ya sea en calidad de demandante o de demandado. Ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la Empresa.

VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO

A continuación, presentamos los valores en circulación de Los Portales que están inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores.



Acciones de Capital

Todas las acciones de la Empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones comunes al 31 de diciembre del 2022 asciende a S/ 253,753,798.00, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Durante el 2022, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.



Primer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Pública Los Portales S.A.

La primera emisión (USD 6,681,000), materia del Primer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en diciembre del 2017, con un plazo de 3 años amortizable el 20 de diciembre del 2020 y con una tasa de 5.50%. Al cierre del 2020, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

La segunda emisión (USD 6,588,000), materia del Primer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en junio del 2018, con un plazo de 3 años amortizable el 19 de junio del 2021 y con una tasa de 6.00%. Al cierre del 2021, esta emisión fue liquidada en su totalidad.



Papeles Comerciales E-Prospectus

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Segundo Programa de Papeles Comerciales - Oferta Pública Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000 o su equivalente en soles, debido a que el Primer Programa de Papeles Comerciales venció en junio del 2017.

La empresa realizó 3 emisiones durante el 2022, por un importe total de S/ 70,900,00, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO S/	TASA (%)	VENCIMIENTO
Segundo	Quinta	C	PORTA2PCSC	13,160,000	6.4375	11/02/2023
Segundo	Quinta	D	PORTA2PCSD	10,000,000	6.8437	13/03/2023
Segundo	Quinta	F	PORTA2PCSF	12,300,000	8.7187	20/11/2023

Adicionalmente, Los Portales S.A. cuenta con los siguientes programas de oferta privada:

1. Primer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 40,000,000 y, el 15 de setiembre del 2016, se colocaron 6 emisiones por un total de USD 29,828,300, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de setiembre del 2021. Durante el 2019, se cancelaron 4 emisiones por un total de USD 19,551,700 circulante restante, luego de que en los años anteriores se cancelaran 2 emisiones por USD 10,276,600. Asimismo, el 18 de marzo del 2019, se colocó una emisión por USD 6,577,100, con un plazo de 6 años amortizable el 18 de marzo del 2025. Durante el año 2022, se canceló la última emisión vigente por un total de USD 577,100. Al 31 de diciembre del 2022, no hay emisiones vigentes.

2. Segundo Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

Posteriormente, la Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 40,000,000 y, el 15 de febrero del 2017, se colocaron 4 emisiones por un total de USD 21,989,000, con un plazo de 5 años amortiza-

ble el 15 de febrero del 2022. Dentro del mismo Programa, el 15 de junio del 2017, se colocaron 3 emisiones adicionales por un total de USD 11,895,000, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de junio del 2022. El 22 de agosto del 2019, se colocó una emisión por USD 5,891,600, con un plazo de 6 años amortizable el 22 de agosto del 2025. El 14 de agosto del 2020 se cancelaron 2 emisiones por USD 10,865,000; el 15 de octubre del 2020 se cancelaron 2 emisiones por USD 11,124,000 y el 12 de diciembre se cancelaron 3 emisiones por USD 11,895,000. Durante el 2022, se canceló la última emisión vigente por un total de USD 5,891,600.00. Al cierre del 2022, no hay emisiones vigentes.

3. Tercer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La empresa realizó 2 emisiones en el año 2017 y 5 emisiones en el año 2018.

El 13 de marzo del 2020, se cancelaron 2 emisiones por USD 8,057,000, el 15 de julio del 2021 se cancelaron 2 emisiones por USD 11,030,000, el 29 de octubre del 2021 se canceló una emisión por USD 3,835,000 y el 26 de noviembre se cancelaron las 2 emisiones restantes por USD 5,250,000. Al cierre del 2021, se liquidaron las 7 emisiones correspondientes a dicho programa.

NUESTRA EMPRESA

4. Cuarto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La empresa realizó 3 emisiones en el año 2019.

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Cuarto	Primera	20/09/2019	4,660,900	6	No amortizable	20/09/2025
Cuarto	Segunda y tercera	18/12/2019	10,986,000	7	No amortizable	18/12/2026

La empresa realizó una emisión en el año 2020, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Cuarto	Cuarta	20/03/2020	5,978,000	7	No amortizable	20/03/2020

Al cierre del 2022, se mantienen vigentes las 4 emisiones por un importe de USD 21,624.900.

5. Quinto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La empresa realizó 4 emisiones en el año 2020, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Quinto	Primera y segunda	25/08/2020	9,645,000	7	No amortizable	25/08/2027
Quinto	Tercera y cuarta	20/10/2020	9,519,300	8	No amortizable	20/10/2028

La empresa realizó 2 emisiones en el año 2021, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Quinto	Quinta y sexta	13/01/2021	6,615,000	8	No amortizable	13/01/2029

Al cierre del 2022, se mantienen vigentes las 6 emisiones por un importe de USD 25,779,300.

6. Sexto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

Por último, la Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La empresa realizó 3 emisiones en el año 2022, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Sexto	Primera	26/04/2022	6,000,000	4	No amortizable	26/04/2026
Sexto	Segunda	03/06/2022	6,000,000	5	No amortizable	03/06/2027

PROGRAMA	EMISIONES	FECHA DE EMISIÓN	MONTO USD	PLAZO AÑOS	AMORTIZACIÓN	VENCIMIENTO
Sexto	Tercera	26/08/2022	9,675,000	2	No amortizable	26/08/2024

De esta manera, al 31 de diciembre del 2022, Los Portales S.A. tiene vigentes 13 emisiones inscritas bajo los programas 4, 5 y 6, por concepto de Bonos Corporativos – Oferta Privada, con un importe colocado por USD 59,404,200 y S/ 9,675,000.



NUESTRA EMPRESA

FACTORES DE RIESGO

El desarrollo de las actividades y negocios de Los Portales S.A. nos expone a diversos riesgos. Por eso, tomando como base el conocimiento técnico y la experiencia, la Gerencia viene desarrollando programas de administración de riesgos, con la finalidad de minimizar los potenciales efectos adversos asociados a los mismos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, las operaciones de depósito de nuestros fondos se realizan en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo A.

El financiamiento directo a nuestros clientes es monitoreado por nuestra área de Créditos y Cobranzas, que ha implementado medidas para disminuir el riesgo por un potencial incumplimiento de pagos. Entre las medidas más importantes figuran: (i) La evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compraventa, (ii) El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos, (iii) La venta al crédito mediante la suscripción de contratos con reserva de dominio hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos suscrito.

El ratio de morosidad global durante el año 2022 fue de 0.49%. El ratio se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. Asimismo, para mitigar este riesgo, conservamos la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

Riesgo de precio

La actividad económica del país y los efectos de la coyuntura externa podrían, eventualmente, ser fuente

de presiones en los precios de algunos bienes relacionados con nuestras actividades. La Gerencia estima, sin embargo, que el riesgo de devaluación de los inmuebles es bajo, dada la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas u oficinas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora de la calidad de vida de las familias, el acceso al crédito hipotecario y la estabilidad en los costos de construcción. En el negocio de estacionamientos, por su parte, los precios se fijan en función a la oferta y la demanda, y no existe ningún tipo de restricción legal que establezca topes a las tarifas, salvo condiciones especiales pactadas bilateralmente con algunos concedentes o propietarios.

Además, monitoreamos permanentemente los precios de los bienes y servicios relacionados con cada unidad de negocio para reducir su impacto, al establecer convenios de largo plazo con proveedores y ajustar las estructuras de costos, entre otros, sin descuidar la investigación permanente para innovar productos y materiales sustitutos y/o complementarios.

Riesgo en la legislación de licencias y zonificación – permisología

El desarrollo de proyectos de habilitación urbana y construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, proyectos de segunda vivienda, estacionamientos subterráneos y otros requieren una legislación estable y el cumplimiento en el otorgamiento de zonificaciones y licencias por parte de las autoridades administrativas, así como seguridad institucional para su fiel cumplimiento, una vez otorgadas las mismas.

Somos conscientes de nuestra responsabilidad con los grupos de interés relacionados a la actividad y trabajamos respetando siempre la legislación vigente. Asimismo, fomentamos la comunicación y participación de la comunidad en los procesos de zonificación y regulación municipal.

Riesgo de la factibilidad de servicios públicos

El negocio inmobiliario, en particular, el de habilitación urbana, requiere contar con disponibilidad de servicios públicos (agua, desagüe, vías de acceso, energía eléctrica, etc.), especialmente en las zonas de expansión de las ciudades. Los buenos funda-

mentos de la economía peruana, así como los importantes fondos de reserva que el Gobierno central y los Gobiernos regionales y locales vienen destinando a infraestructura pública permiten proyectar mejores perspectivas para el desarrollo urbano, especialmente, en las ciudades del interior del país. A esto se suman los programas de obras por impuestos, que podrían contribuir a minimizar el riesgo.

Riesgo de retrasos y sobrecostos de construcción

La rentabilidad de los proyectos inmobiliarios considera el desarrollo de los procesos constructivos en plazos y costos razonables, a los cuales se agrega un margen por posibles eventos fuera de control.

Tomamos una serie de provisiones para que estas situaciones no se produzcan, pero, de ocurrir algún impacto, buscamos la manera más eficiente de mitigar sus efectos con medidas, como contratar empresas solventes y de reconocida trayectoria, iniciar una gerencia de proyectos propia, realizar la supervisión de obra independiente, establecer fianzas y fondos de garantía exigidos a los contratistas, además de obligaciones y penalidades, entre otros.

Resulta importante señalar que la mayoría de los proyectos de habilitación urbana son desarrollados en terrenos sobre los cuales la Compañía ha adquirido la propiedad sin haber cancelado la totalidad de su precio de venta. Como consecuencia de ello, se han constituido hipotecas legales a favor de los anteriores propietarios hasta por el saldo pendiente de pago del precio venta. Esta circunstancia genera el riesgo de que, en el evento de que la Compañía no cancele el precio de venta de los terrenos a los anteriores propietarios, estos ejecuten la hipoteca legal y ello genere la resolución de los contratos de compraventa garantizada, lo cual afectaría negativamente los flujos de libre disposición.

Riesgo de liquidez

Este riesgo considera la posibilidad de la falta de efectivo disponible en el momento de pagar obligaciones que vencen, a un costo razonable. La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.



La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

Controlamos dicho riesgo mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, con la finalidad de lograr un óptimo calce entre los vencimientos de los pagos futuros y el flujo de ingresos. A su vez, hemos estructurado nuestros pasivos financieros de manera tal que logramos asegurar una posición de liquidez estructural que nos permita afrontar adecuadamente requerimientos de liquidez inesperados.

Supervisamos las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez y nos aseguramos de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales; a la vez, mantenemos en todo momento suficiente margen de líneas de crédito no usadas, de modo que no incumplamos con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (covenants). Nuestras proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los co-

NUESTRA EMPRESA



venants, el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo los depositamos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán, de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

Riesgo de moneda

Operamos principalmente en el Perú, cuya moneda de circulación legal es el sol (S/). No obstante, la exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (USD), moneda en la que se realiza gran parte de nuestras ventas. La exposición a la fluctuación de los tipos de cambio proviene de los pasivos, préstamos y cuentas por pagar a empresas afiliadas y proveedores; sin embargo, mantenemos un equilibrio entre los activos y pasivos en una misma moneda. Los financiamientos, créditos para compra de terrenos y

contratación de obras se realizan con la misma moneda que se efectuaron las ventas. Monitoreamos este riesgo a través de las variables macroeconómicas del país y evaluamos continuamente nuevos procedimientos que permitan reducir este riesgo. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones, por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir este riesgo.

Riesgo de tasa de interés

Podríamos vernos expuestos a este tipo de riesgo por cambios en las tasas de interés de los activos y pasivos financieros. Nuestra política contempla mantener todos los instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas. Por ello, mantenemos nuestros activos financieros, y particularmente nuestras cuentas por cobrar (letras), sujetos a una tasa de interés fija. Los pasivos financieros también están sujetos a tasas de interés fijas y son contratados a tasas menores que las de los activos financieros, lo que genera un spread positivo a favor de la Compañía.



Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo los depositamos en cuentas bancarias a la vista y a plazos, cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán, de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

DIRECTORIO Y GERENCIA

DIRECTORIO

Presidencia	Ernesto Raffo Paine	Grupo Raffo
Directores Titulares	Rodrigo Quintana Kawage Próspero Antonio Ortega Castro Guadalupe Phillips Margain José Bernardo Casas Godoy Guillermo Velaochaga Raffo Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo Grupo Raffo
Directores Suplentes	Ricardo Ibarra García Parra Catherine Francesca Raffo Paine	Grupo ICA Grupo Raffo

COMITÉ EJECUTIVO

Miembros Titulares	Próspero Antonio Ortega Castro José Bernardo Casas Godoy Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo
Miembros Suplentes	Ricardo Ibarra García Parra Arturo Moreno Rey Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo

COMITÉ DE AUDÍTORIA

Presidencia	José Bernardo Casas Godoy	Grupo ICA
Miembros	Próspero Antonio Ortega Castro Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo

GERENCIAS PRINCIPALES

Gerencia General	Guillermo Velaochaga Raffo
Gerencia Central de Administración y Finanzas	Adolfo Rogel Villalba
Gerencia Corporativa Legal	Ernesto Eugenio Stowers Pérez
Gerencia Corporativa de Capital Humano	Lucienne Mariana Freundt-Thurne Claux
Gerencia Central de Negocios Inmobiliarios	Wilfredo De Souza Ferreyra Ugarte
Gerencia de Negocios de Estacionamientos	Fernando Gómez Ñato
Gerencia de Negocios de Hoteles	Vanessa Desirée Villagran Rojas
Gerencia de Negocios de Departamentos	Diego Isaac Abarca Otayza



DIRECTORIO Y GERENCIA

EXPERIENCIA

**ERNESTO
RAFFO PAINE**

Presidente del Directorio y miembro titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría

Director de diversas empresas, Ernesto Raffo forma parte del Directorio de Los Portales desde su fundación, en 1996. Graduado en Administración de Empresas en Saint Mary University de San Antonio, Texas, EE. UU. Cuenta, además, con una maestría en Dirección de Empresas de la Universidad de Piura, Perú.

**GUADALUPE
PHILLIPS MARGAIN**

Directora titular

Directora General de Empresas ICA S.A.B. de C.V. desde noviembre del 2016. Es licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y posee un M.A. y Ph. D. por la Escuela de Derecho y Diplomacia Fletcher en la Universidad Tufts.

**PRÓSPERO ANTONIO
ORTEGA CASTRO**

Director titular, miembro titular del Comité Ejecutivo y miembro del Comité de Auditoría

Vicepresidente de Riesgos y Administración de Constructoras Ica S.A. de CV. desde marzo del 2015. Es contador Financiero egresado de la Universidad de las Américas en México. Tiene una maestría en Administración y Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, México. Ha seguido también el Programa de Altos Ejecutivos de IPADE. Ha trabajado en diversas áreas de ICA, dentro de las que se incluyen Auditoría y la División Internacional de Proyectos de Infraestructura.

**GUILLERMO
VELAOCHAGA RAFFO**

Director Gerente General y miembro titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría

Gerente General de Los Portales, es también director de Los Portales desde el año 2012 y de otras empresas del Grupo Raffo, donde trabaja desde 1993 y en Los Portales, desde 1996. Es abogado graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú y tiene una maestría en Administración de Negocios de la Universidad Arthur D. Little, Boston, EE. UU., con especialidad en el Área de Evaluación de Negocios.

**JOSÉ BERNARDO
CASAS GODOY**

Director titular, miembro titular del Comité Ejecutivo y presidente del Comité de Auditoría

Director Fiscal Corporativo de Empresas ICA. Labora en el Grupo ICA desde 1990 como abogado del Departamento Jurídico Fiscal. Ha participado como director Jurídico en distintas unidades de negocio del Grupo, incluidas las áreas de Contratos, Asuntos Financieros, Corporativa, Vivienda y Construcción Urbana. Actualmente, es secretario del Consejo de Administración de Empresas ICA S.A.B. de C.V. y del Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V. Es licenciado en Derecho Tributario, Derecho Civil y Amparo. Igualmente, obtuvo el Diploma en Alta Dirección de Empresa por IPADE.

EXPERIENCIA

ERNESTO FERNANDINI RAFFO

Director titular y miembro suplente del Comité Ejecutivo

Integra el Directorio de Los Portales y de otras empresas del Grupo Raffo desde 1996. Graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima, Perú, tiene una maestría en Finanzas de Bentley University, Boston, EE. UU.

ALBERTO PESCETTO RAFFO

Director titular y miembro suplente del Comité Ejecutivo

Director de Los Portales desde el año 2008 y de otras empresas del Grupo Raffo. Gerente Corporativo de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Graduado en Administración de Empresas en North Eastern University, Boston, EE. UU., tiene una maestría en Administración de Empresas de University of Miami, Florida, EE. UU.

RODRIGO QUINTANA KAWAGE

Director titular

Gerente Legal de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. desde junio del 2010. Licenciado en Derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, tiene una maestría en Derecho de University of Chicago, EE. UU.

RICARDO IBARRA GARCÍA PARRA

Director suplente y miembro suplente del Comité Ejecutivo

Director de Construcción de Grupo ICA desde enero del 2016. Con una trayectoria de más de 24 años dentro de Grupo ICA, ha colaborado en diferentes unidades de negocio, incluidas Concesiones, Vivienda, ICA Internacional y Construcción. Ingeniero Civil egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Cuenta con dos posgrados: Maestría en Ingeniería Civil por la Universidad del Sur de California y Maestría en Administración por la Universidad de Stanford.

CATHERINE FRANCESCA RAFFO PAINE

Directora suplente

Gerente General Adjunta de Personas y Pequeños Negocios en el Banco de Crédito BCP y gerente Corporativo de Innovación de Credicorp. Más de 27 años de experiencia en el sector bancario liderando proyectos estratégicos en las áreas de Reingeniería de Procesos, Banca Minorista, Banca Exclusiva, Marketing, Transformación e Innovación.

Es fundadora del Primer Centro de Innovación para el BCP, con el objetivo de desarrollar experiencias distintas de manera digital. Administradora y MBA en Management Information Systems de American University.

EXPERIENCIA

**ADOLFO
ROGEL VILLALBA**
Gerente Central de
Administración y Finanzas

Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana, con especialidad en Construcción (UIA). Cuenta con una Maestría en Administración y Finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), con un MBA de la University of Texas (UT) y EGADE Business School (ITESM). Ha trabajado en ICA desde el año 2000 como Ingeniero de mecánica de suelos para plataformas marinas, en análisis de riesgo para concesiones internacionales del grupo, y en el área de finanzas desde 2004 en el financiamiento de grandes proyectos de infraestructura. Fue Sub Director Financiero de la división de construcción en ICA desde el 2016 hasta el 2022 que llegó a Los Portales como Gerente Central de Administración y Finanzas.

**ERNESTO EUGENIO
STOWERS PÉREZ**
Gerente Legal Corporativo

Abogado de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Cuenta con un Diplomado en Dirección y Gestión Empresarial para Abogados en la Universidad del Pacífico, Escuela de Postgrado. Trabaja en Los Portales S.A. desde abril del 2003 y, desde el 2017, tiene el cargo de gerente Legal Corporativo.

**LUCIENNE MARIANA
FREUNDT-THURNE CLAUX**
Gerente Corporativo de
Capital Humano

Psicóloga Clínica de la Universidad Católica del Perú con formación en la George Washington University en USA. Cuenta con una especialización en Administración y Organización en Esan y en Dirección y Liderazgo en la Universidad de Ciencias Aplicadas, así como un Diplomado en Dificultades en el Aprendizaje en la Universidad de La Habana, Cuba y una Certificación a en el uso de herramientas de Desarrollo Organizacional por Team Resources INC, Atlanta, Georgia. Con 25 años de experiencia liderando áreas de Capital Humano en diferentes empresas de gran envergadura del rubro Financiero y Retail. Trabaja en Los Portales desde 2015, como Gerente Corporativo de Capital Humano.

**JUAN RICHARD
GARCÍA APAC**
Gerente de Planeamiento

Bachiller en Economía de la Universidad Ricardo Palma y magister en Administración por la Universidad del Pacífico. Labora en la empresa desde el año 2009. Ha cursado el Diplomado en Gestión de Procesos en el Instituto Tecnológico de Monterrey y los programas internacionales de Dirección General y Transformación Digital en el PAD, Escuela de Dirección de la Universidad de Piura.

**JANETH
ZELADA RODRÍGUEZ**
Gerente de Contabilidad

Contadora público colegiada con especialidad en Normas Internacionales de Información Financiera y Finanzas corporativas en la Universidad de ESAN. Trabajó en Los Portales desde diciembre del 2013 en el puesto de Contadora Financiera y, en abril del 2017, como gerente de Contabilidad.

EXPERIENCIA

WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE

Gerente Central de Negocios
Inmobiliarios

Trabaja en Los Portales desde 1997. Es administrador graduado en la Universidad de Lima y tiene estudios en Administración de Empresas (PADE) de la Escuela de Administración de Negocios (ESAN).

FERNANDO GÓMEZ ÑATO

Gerente de Negocios de
Estacionamientos

Contador público colegiado con maestría en Administración de Negocios con especialización en Finanzas de la Universidad de Lima. Trabaja en Los Portales desde el 2004. Se ha desempeñado también como gerente de Administración y Finanzas en las Unidades de Negocio de Estacionamientos y Vivienda.

VANESSA DESIRÉE VILLAGRAN ROJAS

Gerente de Negocios de Hoteles

Trabaja en Los Portales desde junio del 2020, y en su subsidiaria LP Hoteles S.A., desde diciembre del 2020. Graduada en Administración de Hoteles, Restaurantes y Afines en IDLA con certificación de Revenue Managment en Cornell University. Cuenta con una certificación Achieving Breakthrough Service Harvard Business School. Anteriormente, laboró en Casa Andina Hoteles.

DIEGO ISAAC ABARCA OTAYZA

Gerente de Negocios de
Departamentos

Trabaja en Los Portales desde junio del 2022. Es graduado de la carrera de Marketing de la UPC y tiene una especialización en Gerencia y Administración (UPC). Cuenta con más de 13 años gerenciando negocios inmobiliarios en distintas empresas del sector (desarrollo vertical inmobiliario) y más de 8 años en el sector banca (negocios hipotecarios y de tarjetas de crédito en Interbank).

Somos + RESILIENCIA

Nos enfocamos en nuestro capital humano. Nuestros resultados no hubieran sido posibles sin el compromiso de todo nuestro equipo, profesionales capaces de reaccionar con rapidez y eficiencia ante todas las circunstancias y adaptarse a los cambios para salir siempre adelante.

+2800

colaboradores enfocados en seguir creciendo

2 NUESTROS COLABORADORES

- 54 Nuestra Gente
- 58 Buenas Prácticas Corporativas
- 59 Responsabilidad Social Corporativa

NUESTRA GENTE

Para Los Portales, el activo principal son sus colaboradores, porque ellos son quienes nos hacen crecer como organización y nos diferencian del resto. Nuestra cultura de compromiso y orientación al resultado son el motor que nos empuja a cumplir con nuestros objetivos y nos permiten continuar con un crecimiento **sostenible, eficiente, selectivo y rentable**, pilares fundamentales de nuestra empresa.

Para difundir y transmitir nuestra Cultura Corporativa, en 2016, acuñamos un concepto que llamamos **Actitud Portales**, el cual reúne una serie de atributos a los que llamamos **Poderes**, los cuales queremos ver personificados en cada colaborador independiente-

mente del área en el que se desarrolle, **es nuestro ADN y la materia prima con la que estamos hechos**. Esta **Actitud Portales** se fomenta con el ejemplo y se refuerza en el día a día: capacidad de **anticiparnos**, ser **multifuncionales**, no perder el foco en nuestros **resultados**, el impulso de **adaptarnos** e **innovar**, la capacidad de asumir **responsabilidades** y nunca rehuirlas.

Buscamos alinear a nuestra gente a esta cultura a través de un **decálogo** que busca inspirar conductas específicas que se esperan de un colaborador de Los Portales.



Para difundir y transmitir nuestra Cultura Corporativa, en 2016, acuñamos un concepto que llamamos Actitud Portales, el cual reúne una serie de atributos a los que llamamos Poderes, los cuales queremos ver personificados en cada colaborador independientemente del área en el que se desarrolle, es nuestro ADN y la materia prima con la que estamos hechos.

Buscamos alinear a nuestra gente a esta cultura a través de un **decálogo** que busca inspirar conductas específicas que se esperan de un colaborador de Los Portales.

EL PODER DE **IR MÁS LEJOS**
 EL PODER DE **INNOVAR**
 EL PODER DE **TRABAJAR EN EQUIPO**
 EL PODER DE **LIDERAR**
 EL PODER DE **HACER QUE LAS COSAS SUCEDAN**
 EL PODER DE **ASOMBRAR**
 EL PODER DE **SERVIR**
 EL PODER DE **ANTICIPARSE**
 EL PODER DE **ADAPTARSE**
 EL PODER DE **EVOLUCIONAR**

CULTURA LOS PORTALES

Estas características culturales, junto con nuestros valores de Integridad, Calidad, Confianza y Responsabilidad Social, se han hecho evidentes en nuestros equipos en cada una de las crisis que nos ha tocado atravesar, demostrando una vez más que tenemos la capacidad de salir adelante y superar cualquier adversidad de manera resiliente.



NOS ENFOCAMOS EN RESULTADOS QUE GENERAN VALOR PARA NUESTRO NEGOCIO Y PARA NUESTRO ENTORNO.



ASUMIMOS NUEVOS RETOS, NO NAVEGAMOS EN ZONA CONFORTABLE.



CAMBIAMOS E INNOVAMOS PERMANENTEMENTE.



ANTICIPAMOS HECHOS, MANTENIÉNDONOS A LA VANGUARDIA DE LA COMPETENCIA.



MEJORAMOS LAS CIUDADES DONDE TRABAJAMOS Y LA VIDA DE SUS HABITANTES.

NUESTRO PROPÓSITO

Mejorar la vida de las personas que viven en las ciudades en las que operamos.

MISIÓN

Desarrollamos negocios inmobiliarios, de estacionamientos, hoteles y afines, creando espacios innovadores para vivir mejor, sustentados en el conocimiento de nuestros clientes, el compromiso y creatividad de nuestra gente y el desarrollo sostenible de nuestro entorno.

VISIÓN

Ser la corporación líder en el desarrollo de negocios relacionados con el sector inmobiliario, que se diferencie por su calidad y marque hitos innovadores, generando valor para nuestros accionistas, clientes, colaboradores y la sociedad.

NUESTROS PRINCIPIOS

Los fundamentos que nos guían y que generan un sistema de organización óptimo para hacer negocios son los siguientes:

Integridad

Nuestras decisiones, acciones y compromisos se basan en el respaldo ético, financiero y profesional de nuestros colaboradores y accionistas, quienes sustentan nuestra promesa de valor.

Calidad

Nuestra calidad es una máxima. Es nuestro sello de garantía. Nuestros productos y servicios son elaborados y entregados con pasión y devoción, ofreciendo lo mejor de nosotros mismos a nuestros clientes.

Confianza

En Los Portales no solo buscamos hacer negocios. La confianza que creamos construye relaciones de mutuo beneficio con nuestros socios, clientes y proveedores, que son duraderas en el tiempo.

Responsabilidad Social

Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.

BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Durante el año 2022, continuamos trabajando, con las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, en la consolidación y seguimiento de políticas, manuales y procedimientos, así como en los mecanismos que promuevan las buenas prácticas empresariales. Colaboramos con el buen gobierno corporativo, la prevención del lavado de activos, la prohibición del trabajo infantil, la discriminación y el fomento del trato igualitario, el derecho a la libre información y el desarrollo ético de nuestros negocios. Además, continuamos con el proceso de consolidación de difusión del Código de Ética, de tal forma que dicho código acompañe a nuestros colaboradores en su diario quehacer y sirva de guía para cumplir con acciones correctas en todos los ámbitos y procesos de la empresa. Al mismo tiempo, hemos consolida-

do y difundido el uso de la Línea Ética, por la cual, la empresa recibe información anónima a través de diversos canales (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón, cartas) de nuestros colaboradores que cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

A su vez, en este periodo, hemos consolidado las buenas prácticas corporativas y mantenido la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, continuamos con una serie de acciones destinadas a alcanzar su satisfacción, fidelización y compromiso, evaluando y gestionando el clima laboral y brindando posibilidades de crecimiento a través de una interesante línea de carrera al interior de la empresa.



RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde el año 2012, implementamos acciones que consolidan a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Tenemos sólidos vínculos con nuestros grupos de interés y estamos cumpliendo con el compromiso de desarrollar, de manera sostenible, las ciudades en el ámbito de nuestros negocios. Estamos seguros de que una gestión empresarial exitosa debe siempre reflejarse en un impacto en materia económica, social y ambiental integrado con buenas prácticas de responsabilidad social empresarial. Estamos convencidos de que el progreso del Perú depende de las oportunidades que le ofrezcamos a nuestros ciudadanos. Por ello, una de nuestras acciones corporativas está dedicada a un programa de responsabilidad social que brinda formación a los niños menos favorecidos, creando para ellos espacios de desarrollo que mejoren su calidad de vida y la de sus familias.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) señala que, como mínimo, una ciudad sostenible debe contar con 9 metros cuadrados de espacio verde por habitante, y recomienda vivir a menos de 15 minutos a pie de un parque o plaza. Lamentablemente, en el Perú, solo Lima, Arequipa y Tacna superan los 3 metros cuadrados por habitante, según el reporte Ciudades del Perú de Periferia y WWF del 2020, lo que demuestra una gran escasez de áreas verdes y espacios públicos de calidad. Esto ocurre tanto en urbanizaciones desarrolladas de manera formal como en aquellas que han crecido de manera informal. Nuestro programa responde a esta demanda insatisfecha de espacios seguros y comunes donde los niños puedan desarrollarse y, además, puedan convertirse lugares referentes de una comunidad organizada.

Para lograr este fin, dentro de nuestro programa de responsabilidad social, continuamos consolidando a los **ludoparques** como una experiencia enfocada en el desarrollo del niño en sus primeros años, que lo lleva, a través del juego, a desarrollar su imaginación,

motricidad y habilidades sociales. Esperamos lograr, a través de nuestras actividades con los niños y sus familias, una mayor integración y verdaderas posibilidades de crecimiento por un futuro mejor para nuestros ciudadanos.

Mediante las actividades lúdicas, los niños toman conciencia de su entorno y elaboran razonamientos y juicios, desarrollan habilidades sociales y su esquema corporal. A través de este proyecto, buscamos promover el derecho a jugar y, a la vez, ayudar a generar espacios públicos de recreación en las localidades donde nos establecemos, para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

Junto con la Asociación Educativa Caritas Gracianas, que nos acompaña en el programa desde sus inicios, con la finalidad de hacer autosostenible esa iniciativa, organizamos a las comunidades a través de la capacitación de los comités de ludoparques, integrados por miembros de la comunidad, y de los talleres de animadores lúdicos, integrados por jóvenes, quienes son preparados para acompañar a los niños y desarrollar actividades de animación sociocultural en los parques.

Creemos firmemente que, a través de nuestros ludoparques, aportamos a la promoción de la educación de una manera interactiva, ya que han sido enfocados bajo una estrategia de desarrollo integral del niño que potencia las habilidades lúdicas y contribuye a mejorar su aprendizaje, salud física, habilidades sociales y creatividad. Por ello, son espacios idóneos donde la misma comunidad se organiza y pone en práctica actividades que fomentan la unión familiar y comunal, así como habilidades de liderazgo entre los miembros de los comités.

El programa contempla la participación de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr que los ludoparques puedan

mantenerse mediante la autogestión. La formación incluye un encuentro anual en Lima, tanto de los miembros de los comités como de animadores lúdicos, con el fin de medir la efectividad de la gestión de cada proyecto e identificar mejores prácticas que ayuden a la consolidación de un plan anual a ser monitoreado durante el año, lo que garantiza la sostenibilidad del proyecto.

El desarrollo de los ludoparques tiene como una de sus premisas recuperar espacios públicos en desuso para ponerlos al servicio de la comunidad y comprende la construcción de la infraestructura de este, así como de sus juegos. Han sido desarrollados íntegramente con recursos propios, contando con la participación de los colaboradores de Los Portales a través de nuestro programa de Voluntariado Corporativo, que permite la gestión y participación en las campañas de limpieza, pintado, sembrado, y en las actividades que forman parte del cronograma anual de eventos a realizarse en los parques. Estas acciones nos permiten fortalecer el orgullo de pertenencia y desarrollar a nuestros colaboradores a través de habilidades de liderazgo y trabajo en equipo, incrementando su compromiso e identificación con la empresa y la sociedad.

El primer ludoparque se estableció en el 2012 en La Angostura, Subtanjalla, Ica, con un área de 2,870 m²; el segundo ludoparque se desarrolló en la urbanización San José en Piura, con un área de 2,800 m²; el tercero, en San Vicente, Cañete, con un área de 985 m². El cuarto ludoparque se ubica en Pimentel, Chiclayo, con un área de 735.62 m²; el quinto se encuentra en el distrito de Barranca, con un área de 3,200 m² con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Barranca. El sexto Ludoparque está ubicado en el distrito de Santa Rosa, con un área de 1,500 m²; es el primer ludoparque en Lima, lo cual permite que el voluntariado involucre a más colaboradores de los Portales por su cercanía a las oficinas principales.

En 2022, inauguramos dos ludoparques: el séptimo, ubicado en el asentamiento humano Los Médanos, en el distrito de Castilla, en Piura, que cuenta con un área de 1,055 m² y beneficia directamente a más de 400 familias, y el octavo, ubicado en el anexo de Saños Grandes del distrito del Tambo en Huancayo, que es el primer ludoparque en la sierra de nuestro país. Este parque cuenta con un área de 644 m² y beneficia a 400 niños.

El proyecto de ludoparques, con más de 14,500 m² de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 12,000 niños y 4,000 familias. Asimismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de más de 140 dirigentes vecinales y más de 150 animadores lúdicos.



El proyecto de ludoparques, con más de 14,500 m² de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 12,000 niños y 4,000 familias. Asimismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de más de 140 dirigentes vecinales y más de 150 animadores lúdicos.



Somos + AGILIDAD

Nos enfocamos en innovar y estar siempre un paso adelante. Sabemos que vivimos una época de cambios y, conscientes de ello, trabajamos con la agilidad que el mundo actual exige. Reinventamos nuestros negocios e innovamos en nuestros procesos para satisfacer a nuestros clientes y seguir avanzando.

+133 millones

de soles en utilidad neta

3 UNIDADES DE NEGOCIOS

- 68 Los Portales Corporativo
- 72 Los Portales Habitación Urbana
- 78 Los Portales Vivienda Social
- 84 Los Portales Departamentos
- 90 Los Portales Estacionamientos
- 96 Los Portales Hoteles

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 2022

Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	Los Portales Estacionamientos S.A.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Habilitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
* Desarrollo de proyectos de habilitación urbana	* Desarrollo de proyectos de vivienda social: Mi Vivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo	* Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares: créditos hipotecarios y Mi Vivienda	* Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. Cuenta con tres líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	* Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros: Country Club Lima Hotel y Arennas Mancora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura y LP Tarma (4 estrellas).	* Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Ventas contables (S/ millones) 671.3	Ventas contables (S/ millones) 147.9	Ventas contables (S/ millones) 112.6	Ventas contables (S/ millones) 75.8	Ventas contables (S/ millones) 50.5	Ventas contables (S/ millones) 0.4	Ventas contables (S/ millones) 1,058.4
Utilidad operativa (S/ millones) 198.3	Utilidad operativa (S/ millones) 21.9	Utilidad operativa (S/ millones) 15.9	Utilidad operativa (S/ millones) 9.4	Utilidad operativa (S/ millones) 11.2	Utilidad operativa (S/ millones) (2.3)	Utilidad operativa (S/ millones) 254.4
Utilidad del ejercicio (S/ millones) 104.8	Utilidad del ejercicio (S/ millones) 12.6	Utilidad del ejercicio (S/ millones) 8.0	Utilidad del ejercicio (S/ millones) 3.6	Utilidad del ejercicio (S/ millones) 7.3	Utilidad del ejercicio (S/ millones) (0.5)	Utilidad del ejercicio (S/ millones) 133.4
EBITDA ajustado (S/ millones) 222.0	EBITDA ajustado (S/ millones) 23.1	EBITDA ajustado (S/ millones) 17.0	EBITDA ajustado (S/ millones) 22.6	EBITDA ajustado (S/ millones) 18.2	EBITDA ajustado (S/ millones) (0.4)	EBITDA ajustado (S/ millones) 300.8

A photograph of three business professionals (two men and one woman) smiling and leaning on a railing in an office setting. The woman is on the left, wearing a white blouse and a gold watch. The man in the center is wearing a grey blazer and a white shirt, with a black watch. The man on the right is wearing a dark blazer and a light blue shirt. The background shows office windows and a modern interior.

LOS PORTALES CORPORATIVO

Enfocados en nuestro equipo

Juntos, superamos todos los retos que se nos presentan. Durante el 2022, hemos demostrado, una vez más, que contamos con la capacidad de gestionar con eficiencia cualquier circunstancia y desafío que se nos ha presentado. La clave para hacerlo ha sido el manejo de Los Portales Corporativo como eje de las demás Unidades.

LOS PORTALES CORPORATIVO

SOMOS UNA EMPRESA QUE HA DEMOSTRADO LA EXCELENCIA, Y ELLO HABLA DE LA SINERGIA CON QUE TRABAJAMOS DESDE CADA UNIDAD DE NEGOCIO, A TRAVÉS DE LA COHESIÓN QUE PROMUEVE LOS PORTALES CORPORATIVO.

VENTAS TOTALES

1,058.4
en S/ millones

UTILIDAD BRUTA

428.6
en S/ millones

UTILIDAD OPERATIVA

254.4
en S/ millones

UTILIDAD NETA

133.4
en S/ millones

EBITDA AJUSTADO

300.8
en S/ millones

MARGEN EBITDA

28.4%

Los Portales Corporativo es el eje desde el cual ponemos en marcha la empresa y todas sus unidades de desarrollo de negocios. Por ello, se encarga de centralizar todas las dimensiones de nuestra gestión corporativa, sostener el movimiento empresarial y potenciar nuestra marca comercial.

Los Portales Corporativo es el socio interno estratégico de cada una de nuestras unidades de negocio: Habitación Urbana, Vivienda Social, Departamentos, Estacionamiento y Hoteles. Se trata de una gestión centralizada que se constituye como una sólida estructura matricial que nos potencia como corporación. Los Portales Corporativo consolida los siguientes servicios:

- › Finanzas
- › Tesorería
- › Créditos y Cobranzas
- › Planeamiento
- › Contabilidad
- › Administración
- › Capital Humano
- › Legal
- › Control de Gestión
- › Mejora Continua e Innovación
- › Tecnología de la Información
- › Marketing

Asimismo, cumple con estas funciones principales:

- › Desarrolla y difunde el planteamiento centralizado de los negocios de la empresa.
- › Sienta las bases de nuestro crecimiento sostenible.
- › Vela por el cumplimiento de nuestras políticas corporativas y nuestras buenas prácticas.
- › Implementa constantes acciones de fortalecimiento corporativo.
- › Contribuye al éxito frente a las exigencias de ser una compañía de nuestra envergadura.

Además, contamos con el área de Auditoría Interna que cuenta con la representación de nuestros dos grupos accionistas: Grupo Raffo y Grupo Ica. Bajo la Dirección Corporativa Interna del Grupo Ica de México, esta área realiza reportes periódicos al Comité de Auditoría. Sus funciones dentro de la empresa son fundamentales, ya que le permite a cada unidad de negocio minimizar los riesgos potenciales de sus operaciones y proyectos y seguir en el camino del crecimiento y la consolidación de nuestras metas.

Los Portales es una empresa que ha demostrado la excelencia operativa y ello habla de la sinergia con que trabajamos desde cada unidad de negocio y de la cohesión que promueve Los Portales Corporativo. Nuestros excelentes resultados en el 2022 son prueba de nuestra capacidad de gestionar con eficiencia toda circunstancia y afrontar todo desafío; todo ello no hubiera sido posibles sin nuestros colaboradores, nuestra cultura y nuestra estructura operativa.

ESTRUCTURA MATRICIAL



SÓLIDA ESTRUCTURA MATRICIAL

PROPORCIONAMOS A NUESTRAS UNIDADES DE NEGOCIO UN SÓLIDO SOPORTE PARA OPERAR.



OPTIMIZAMOS EFICIENCIA

TRATAMIENTO CENTRALIZADO PARA NUESTRAS UNIDADES DE NEGOCIO.



Contamos con una gestión centralizada, una sólida estructura matricial que nos potencia como corporación.



SINERGIA CORPORATIVA

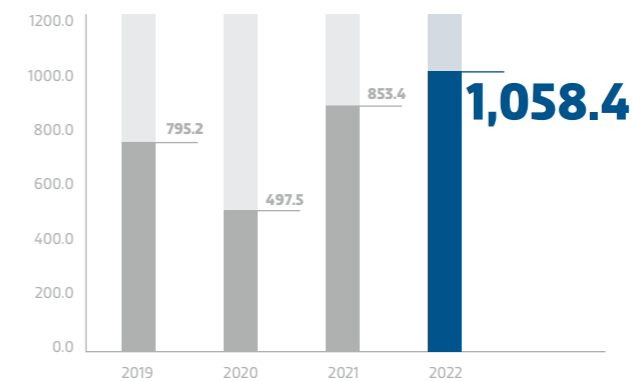
MANTENEMOS POLÍTICAS ESTANDARIZADAS PARA TODAS NUESTRAS UNIDADES DE NEGOCIO.



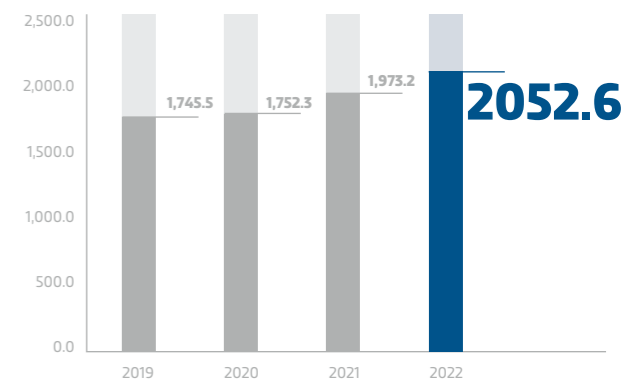
FACTORES DE ÉXITO

ANTICIPACIÓN. CONOCIMIENTO DE NUESTRO CLIENTE. ENFOQUE EN NUESTROS NEGOCIOS CORE.

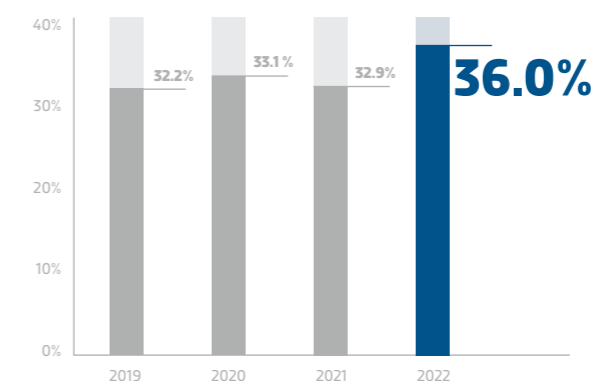
VENTAS S/ MILLONES



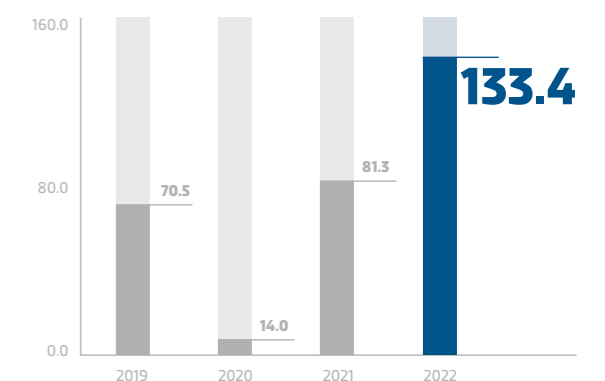
TOTAL ACTIVOS S/ MILLONES



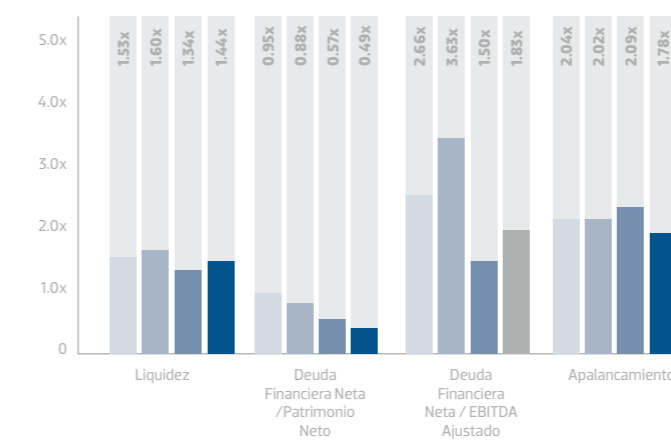
SOLVENCIA %



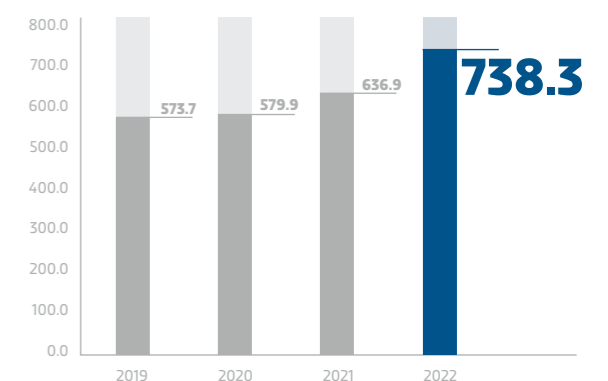
UTILIDAD DEL EJERCICIO S/ MILLONES



RATIOS FINANCIEROS



PATRIMONIO NETO



■ R2019 ■ R2020 ■ R2021 ■ R2022



UNIDAD DE NEGOCIO DE
HABILITACIÓN URBANA

Enfocados en mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes

Trabajamos por un futuro sólido construyendo una vida mejor para miles de peruanos, con instalaciones de servicios básicos como título de propiedad, agua, desagüe, parques, jardines, aportes municipales y educativos.

+460

proyectos a
nivel nacional en
provincias

+93,000

unidades
vendibles

+86,000

unidades
vendidas

LOS PORTALES HABILITACIÓN URBANA

GRACIAS AL ESFUERZO Y COMPROMISO DE TODAS LAS ÁREAS QUE COMPONEN NUESTRA UNIDAD, LOGRAMOS BATIR NUESTRO RÉCORD HISTÓRICO DE VENTAS POR SEGUNDO AÑO CONSECUTIVO.

<p>VENTAS TOTALES</p> <p>671.3 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD BRUTA</p> <p>312.9 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD OPERATIVA</p> <p>198.3 en S/ millones</p>
<p>UTILIDAD NETA</p> <p>104.8 en S/ millones</p>	<p>EBITDA AJUSTADO</p> <p>222.0 en S/ millones</p>	<p>MARGEN EBITDA</p> <p>33.1%</p>

Los Portales Habilitación Urbana desarrolla diferentes proyectos inmobiliarios que buscan mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes. Ha desarrollado más de 300 proyectos a nivel nacional en provincias como Lima, Callao, Piura, Áncash, Lambayeque, Junín, Puno, La Libertad, Ica y Tacna.

Para nuestra Unidad, lo importante no es solo seguir siendo los líderes del mercado en el desarrollo de terrenos para venta de lotes en los niveles socioeconómicos C y D, sino que trabajamos por un futuro sólido construyendo una vida mejor para miles de peruanos, con instalaciones de servicios básicos, como título de propiedad, agua, desagüe, parques, jardines, y aportes municipales y educativos.

El financiamiento directo con una cuota del 20% del valor del terreno y el saldo financiado a 84 meses son algunas de las características principales de nuestro producto.

Podemos decir con satisfacción que, este 2022, hemos alcanzado cifras sumamente alentadoras y que lo hemos demostrado con ventas superiores al 8% en comparación a las alcanzadas en el año anterior. Cabe resaltar que, gracias a la gestión integrada de todas las áreas, logramos la mayor facturación comercial y contable en la historia de Los Portales. Alcanzamos un éxito sostenido en la venta presencial en salas de ventas y perfeccionamos el proceso de venta virtual, lo que le permite a los clientes adquirir sus inmuebles de forma remota, porque consideramos como prioridad el cuidado de la salud de nuestros clientes y colaboradores.

La gestión integrada de las áreas de soporte comercial y marketing lograron generar tráfico presencial y virtual a nuestros canales de venta y definir de forma acertada la oferta según las necesidades del mercado, esto, a través de un conocimiento amplio de nuestros clientes. Asimismo, ante las fluctuaciones del tipo de cambio, desarrollamos el financiamiento tanto en soles y como en dólares.

Cuentas por cobrar

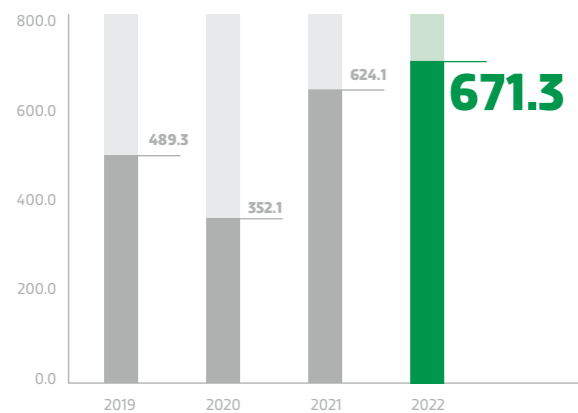
Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a los clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar a valor capital, al cierre de este año, ascendieron a S/ 756.1 millones, monto superior en 3% (S/ 27.5 millones) a los S/ 731.6 millones de diciembre del 2021. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 107.1 millones, importe superior en S/ 4.0 millones a los S/ 104.1 millones de diciembre de 2021. Estas cuentas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. La cartera total (cuentas de balance y de orden), a valor capital, al cierre del 2022, ascendió a S/ 863.2 millones, importe mayor en 3% (S/ 27.5 millones) al cierre del 2021 de S/ 835.7 millones.

La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a diciembre del 2022 fue de 0.49% (0.77% a diciembre del 2021). Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

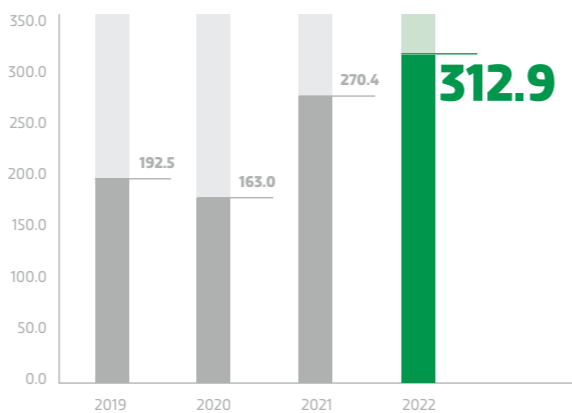


Este año 2022, renovamos nuestro compromiso con la automatización de los procesos operativos para poder enfocarnos en lo que realmente genera valor.

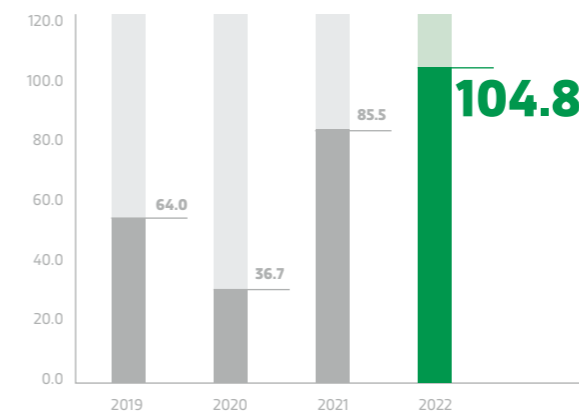
VENTAS
S/ MILLONES



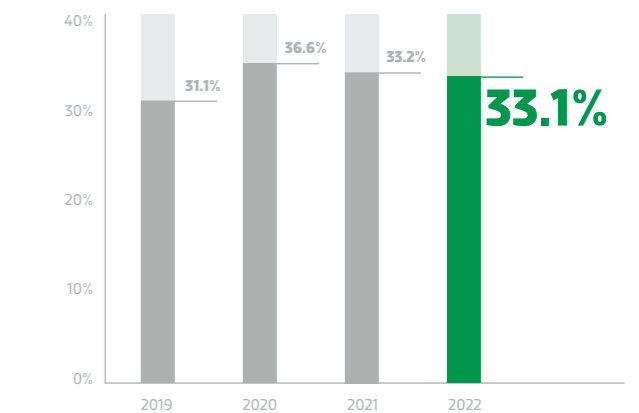
UTILIDAD BRUTA
S/ MILLONES



UTILIDAD NETA
S/ MILLONES



MARGEN EBITDA
%



Resultados

Transformamos el proceso de comercialización, migrando de una venta 100% presencial, originada inicialmente en casetas dentro de los mismos proyectos, hacia la venta on line. En el año 2022, más del 70% de los cierres de venta se realizaron mediante firma digital.

Las reservas inmobiliarias están constituidas por 352 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a diciembre del 2021) y están ubicadas en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Durante el año 2022, se comercializaron 5,992 unidades (6,114 en el 2021) por un valor de S/ 558.2 millones (S/ 531.4 millones en el 2021), de los que se

registraron en resultados 5,879 unidades (5,461 en el 2021) por un monto de S/ 561.5 millones (S/ 525.1 millones en el 2021).

La Unidad generó ventas por S/ 671.3 millones, monto mayor en 8% (S/ 47.2 millones) al 2021 de S/ 624.1 millones. La utilidad bruta fue de S/ 312.9 millones (S/ 270.1 millones en el 2021), equivalente a 46.6% de las ventas (43.3% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 198.3 millones (29.5% de las ventas), monto mayor en 26% (S/ 41.4 millones) al 2021 de S/ 156.9 millones (25.1% de las ventas). El EBITDA ajustado fue S/ 222.0 millones, equivalente al 33.1% de las ventas, importe mayor en 7% (S/ 15.0 millones) al 2021 de S/ 207.0 millones.

CARTERA DE PROYECTOS

PIURA

35 proyectos
6,840 unidades vendibles
6,298 unidades vendidas

LAMBAYEQUE

47 proyectos
8,666 unidades vendibles
7,547 unidades vendidas

LA LIBERTAD

16 proyectos
3,108 unidades vendibles
2,736 unidades vendidas

ÁNCASH

18 proyectos
3,566 unidades vendibles
3,299 unidades vendidas

LIMA

175 proyectos
39,459 unidades vendibles
36,162 unidades vendidas

ICA

67 proyectos
9,838 unidades vendibles
8,702 unidades vendidas

TACNA

5 proyectos
1,042 unidades vendibles
1,033 unidades vendidas

JUNÍN

13 proyectos
2,460 unidades vendibles
2,127 unidades vendidas

PUNO

7 proyectos
1,097 unidades vendibles
859 unidades vendidas

PRESENCIA GEOGRÁFICA





UNIDAD DE NEGOCIO DE
VIVIENDA SOCIAL

Enfocados en generar un impacto positivo en la sociedad

Brindamos a las familias el acceso al sistema financiero y a los subsidios que el Estado otorga. Apostamos por propuestas innovadoras para afianzarnos como el principal líder desarrollador de vivienda social a nivel nacional.

+80

proyectos a
nivel nacional en
provincias

+13,000

unidades
vendibles

+12,000

unidades
vendidas

LOS PORTALES VIVIENDA SOCIAL

BRINDAMOS LA POSIBILIDAD DE UNA VIVIENDA DIGNA CON TODOS LOS SERVICIOS, A TRAVÉS DEL ACCESO DE FAMILIAS AL SISTEMA FINANCIERO Y A LOS SUBSIDIOS QUE EL ESTADO OTORGA.

<p>VENTAS TOTALES</p> <p>147.9 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD BRUTA</p> <p>40.9 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD OPERATIVA</p> <p>21.9 en S/ millones</p>
<p>UTILIDAD NETA</p> <p>12.6 en S/ millones</p>	<p>EBITDA AJUSTADO</p> <p>23.1 en S/ millones</p>	<p>MARGEN EBITDA</p> <p>15.6%</p>

La importancia de nuestra gestión radica en la capacidad de operar desplegando propuestas innovadoras, con el fin de posicionarnos como el principal desarrollador de vivienda social a nivel nacional, gestionando nuestra Unidad como un negocio autosostenible, rentable e independiente, pero en sinergia con la Unidad de Habilitación Urbana, lo que nos ha permitido conseguir un récord en facturación, cobranza y ejecución de obras.

Actualmente, contamos con tres productos inmobiliarios, Casas Mivivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo, enfocados en los NSE C y D. Ahora, la oportunidad se enfoca en lanzar proyectos en plazas donde la empresa ya tiene presencia, como Juliaca, Huancayo y Trujillo, llevando propuestas de vivienda para los segmentos B y C+.

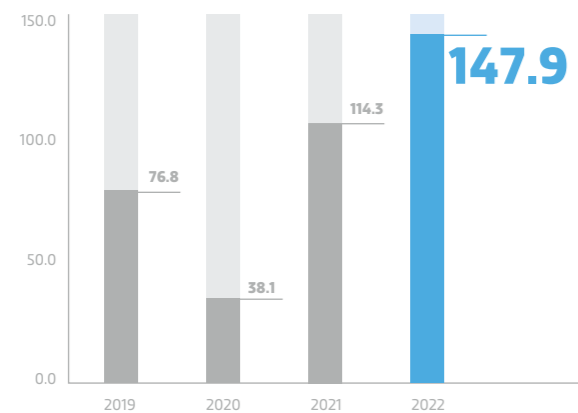
Es satisfactorio saber que el impacto que logramos en la sociedad es inmediato, pues dotamos de acceso a una vivienda digna con todos los servicios, a través del acceso de familias al sistema financiero y a los subsidios que el Estado otorga. Con ello, nos convertimos en una alternativa a la invasión, la especulación de terrenos y la precariedad de la vivienda y de las ciudades.

Activar y fortalecer proyectos forma parte de nuestra visión de trabajo, con el objetivo de convertirnos en el primer desarrollador de proyectos Techo Propio del país y trabajar como una unidad independiente con su propia estructura, resultados e indicadores.

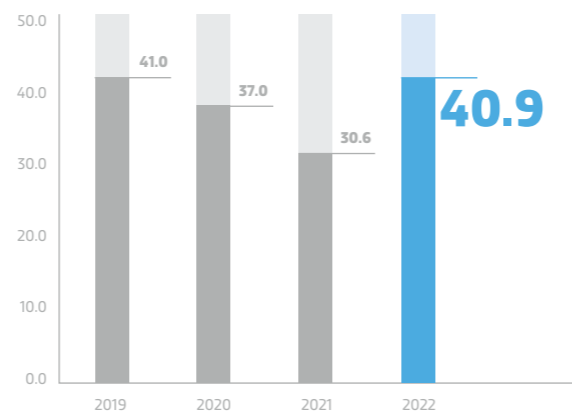


Superamos nuevamente el presupuesto del año llegando al 103% de cumplimiento, logro que está alineado con la venta comercial, la cobranza y la ejecución de obras.

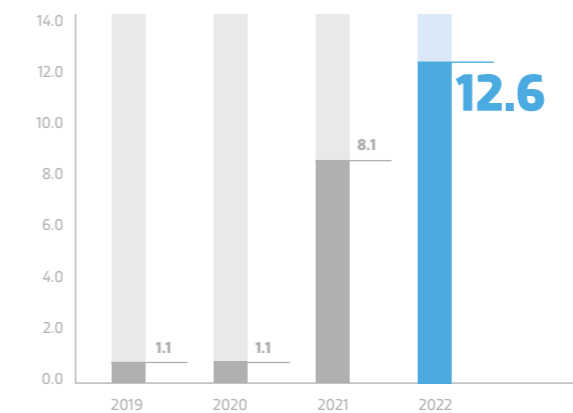
VENTAS
S/ MILLONES



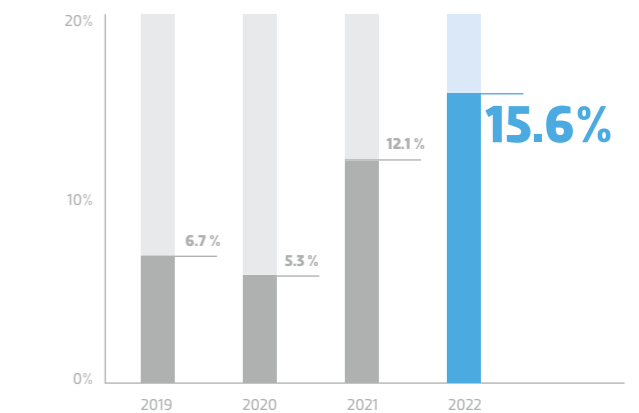
UTILIDAD BRUTA
S/ MILLONES



UTILIDAD NETA
S/ MILLONES



MARGEN EBITDA
%



Resultados

La Unidad de Negocios desarrolla proyectos de interés social en el marco de los programas Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente, desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Chiclayo, Lambayeque, Piura y Lima. En el 2022, se comercializaron 1,808 unidades (1,807 en el 2021) por un valor de S/ 163.7 millones (S/ 153.8 millones en el 2021), de los que se registraron en resultados 1,752 unidades (1,297 en el 2021) por un importe de S/ 147.9 millones (S/ 114.3 millones en el 2021).

Las ventas en el 2022 sumaron S/ 147.9 millones, monto mayor en 29% (S/ 33.5 millones) al año 2021 de S/ 114.3 millones. La utilidad bruta fue S/ 40.9 millones (S/ 30.5 millones en el 2021), equivalente a 27.7% de las ventas (26.7% en el 2021). El EBITDA ajustado ascendió a S/ 23.1 millones (15.6% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 2021 de S/ 13.8 millones (12.1% de las ventas).

CARTERA DE PROYECTOS

PIURA

22 proyectos
4,122 unidades vendibles
3,688 unidades vendidas

LAMBAYEQUE

16 proyectos
2,949 unidades vendibles
2,523 unidades vendidas

LA LIBERTAD

2 proyectos
275 unidades vendibles
271 unidades vendidas

ÁNCASH

4 proyectos
724 unidades vendibles
720 unidades vendidas

LIMA

4 proyectos
328 unidades vendibles
214 unidades vendidas

ICA

33 proyectos
4,931 unidades vendibles
4,517 unidades vendidas

PRESENCIA GEOGRÁFICA





UNIDAD DE NEGOCIO DE
DEPARTAMENTOS

Enfocados en dar acceso a viviendas sostenibles que mejoren la calidad de vida y del entorno

Nuestro objetivo es brindar viviendas en el segmento medio de la población de Lima, con una oferta que destaca por el diseño y la funcionalidad de los departamentos, así como la mejora de las zonas donde intervenimos. Todos nuestros proyectos contribuyen con la sostenibilidad del medioambiente desde la concepción hasta el funcionamiento de los edificios.

S/ 112.6

millones de
soles en ventas

440

unidades
colocadas

457

unidades
entregadas

LOS PORTALES DEPARTAMENTOS

CONCEPTUALIZAMOS Y DESARROLLAMOS PROYECTOS INNOVADORES QUE SE DISTINGUEN POR SU DISEÑO, FUNCIONALIDAD E IMPACTO SOCIAL POSITIVO.

VENTAS TOTALES

112.6
en S/ millones

UTILIDAD BRUTA

29.8
en S/ millones

UTILIDAD OPERATIVA

15.9
en S/ millones

UTILIDAD NETA

8.0
en S/ millones

EBITDA AJUSTADO

17.0
en S/ millones

MARGEN EBITDA

15.1%

Los cimientos más sólidos de nuestra Unidad de Departamentos están en la búsqueda constante del desarrollo de nuevos proyectos que nos permitan seguir ampliando nuestro mercado. Nuestra estrategia está en consolidarnos donde se encuentra la mayor demanda de departamentos y estar alineados con los incentivos del Fondo Mi Vivienda, principalmente, en aquellas zonas donde aún no hay oferta inmobiliaria o donde podemos marcar una diferencia. Es importante destacar que todos nuestros proyectos se distinguen por su diseño, su funcionalidad y el impacto positivo que producen en las zonas donde intervenimos.

Como parte de los lineamientos de la empresa, buscamos impactar positivamente en la sociedad, por eso, desde el 2020, trabajamos bajo una política de proyectos sostenibles, con certificación de exigencia, como lo son la certificación del Bono Verde del Fondo Mi Vivienda o la certificación EDGE otorgada por el Banco Mundial IFC. Todos nuestros proyectos contribuyen con la sostenibilidad del medioambiente, ya que, desde la concepción hasta el funcionamiento, los edificios están diseñados para ser sostenibles.

Con respecto a las cifras de venta, hemos registrado una visible recuperación, sobre todo en lo que corresponde a los sectores económicos más bajos, y aunque en los segmentos más altos no ocurrió lo mismo, podemos decir que hemos cumplido con la meta de venta comercial planteada para el año 2022. En los últimos 30 años, Los Portales ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. En el año 2020, la compañía elaboró un plan estratégico de crecimiento del negocio para los siguientes 5 años

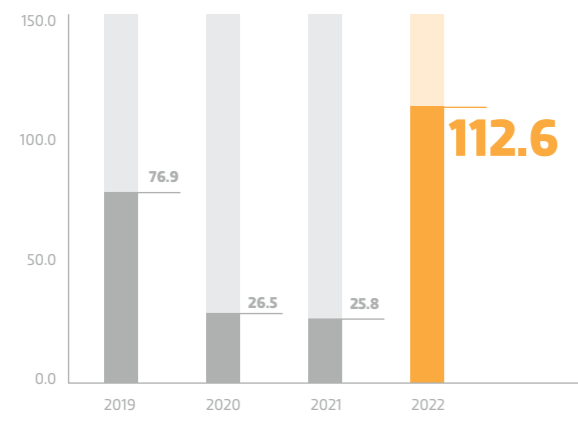
(2021-2026), con el objetivo de desarrollar proyectos innovadores que atiendan la demanda existente en los segmentos B y C+. A la fecha, la Unidad está especializada en proyectos de vivienda dentro del programa Mi Vivienda. Producto de este desarrollo, el año 2022, continuamos con el crecimiento en la venta comercial, obteniendo 25% más respecto al 2021.

Nuestra estrategia es consolidarnos donde está la mayor demanda de departamentos y estar alineados junto con los incentivos del Fondo Mi Vivienda, principalmente, en aquellas zonas donde aún no hay oferta inmobiliaria o donde nuestra propuesta de producto marca una diferencia respecto a la competencia.

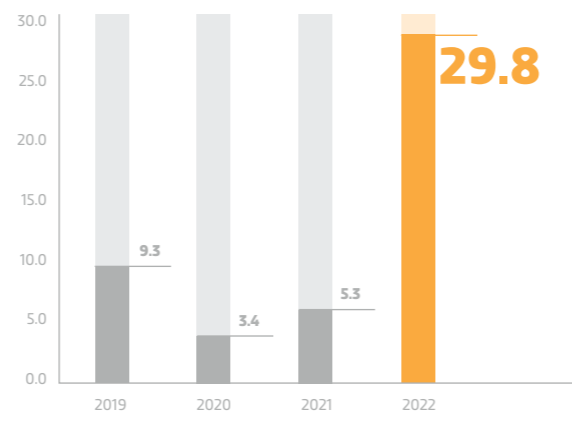
Nuestra visión está en brindar viviendas en el segmento medio de la población de Lima que destaquen por el diseño y la funcionalidad de los departamentos, así como mejorar las zonas donde los construimos.

La Unidad desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial de los proyectos en los últimos tres años, alcanzando, en el 2022, más de 120,000 visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente, comercializamos 6 proyectos en Lima, siendo Gran Plaza Loreto (Breña y Pueblo Libre) y Gran Vía Colonial (Lima Cercado) los últimos lanzamientos. En la venta comercial, logramos colocar 440 unidades (384 en el 2021) por un valor de S/ 130.9 millones, 25% mayor a los S/ 105.0 millones del 2021, de los que se registraron en resultados 457 unidades (163 en el 2021) por un importe de S/ 112.6 millones (S/ 25.8 millones en el 2021).

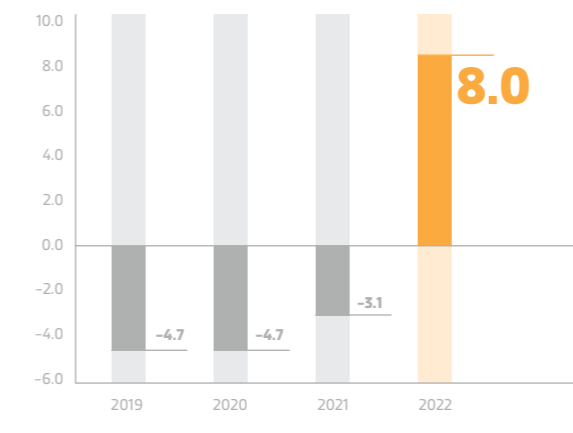
VENTAS
S/ MILLONES



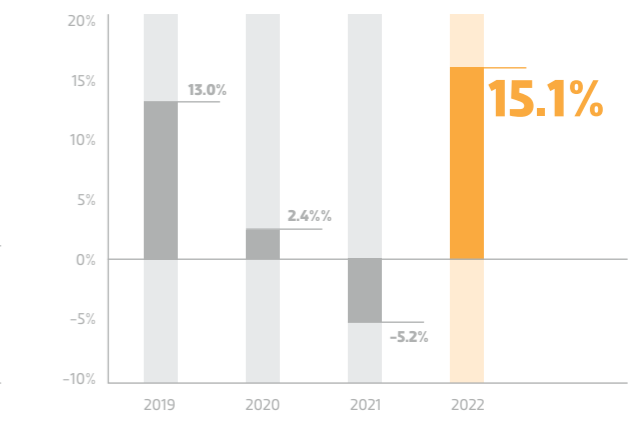
UTILIDAD BRUTA
S/ MILLONES



UTILIDAD NETA
S/ MILLONES



MARGEN EBITDA
%



Resultados

La Unidad generó, en el 2022, ventas por S/ 112.6 millones, monto mayor en S/ 86.8 millones al año 2021 de S/ 25.8 millones. La utilidad bruta fue de S/ 29.8 millones (S/ 5.3 millones en el 2021), equivalente a 26.5% de las ventas (20.7% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 15.9 millones (14.1% de las ventas). El EBITDA fue S/ 17.0 millones, equivalente al 15.1% de las ventas.



Este 2022, nuestras ventas contables crecieron más de 4 veces respecto del año anterior, gracias a la entrega de los proyectos Gran Parque Roma, Mirador Golf y La Mar.

CARTERA DE PROYECTOS

- BREÑA**
GRAN PLAZA LORETO
- SAN MARTÍN DE PORRES**
GRAN TOMÁS VALLE
- MIRAFLORES**
LA MAR
- CERCADO DE LIMA**
GRAN COLONIAL
GRAN CENTRAL COLONIAL
GRAN PARQUE ROMA
GRAN CENTRAL COLONIAL 2
- LA PERLA CALLAO**
COSTANERA UNO
- CARABAYLLO**
SOL DE CARABAYLLO
- LA MOLINA**
LA ARBOLEDA
- LIMA ESTE - ÑAÑA**
MIRADOR DEL GOLF I
MIRADOR DEL GOL II

PRESENCIA GEOGRÁFICA DEPARTAMENTO DE LIMA





UNIDAD DE NEGOCIO DE
ESTACIONAMIENTOS

Enfocados en innovar los servicios para nuestros clientes.

Trabajamos comprometidos con el ordenamiento de la ciudad y, por ello, ofrecemos espacios con servicios de primera, en aquellas zonas que son estratégicas. Nuestra oferta de valor incorpora la tecnología y la automatización, elementos que nos mejoran la vida, porque el bienestar y el desarrollo de nuestros clientes nos beneficia a todos.

+100 mil
estacionamientos
a nivel nacional

S/ 78.5
millones en ventas

LOS PORTALES ESTACIONAMIENTOS

TUVIMOS MEJORAS Y AVANCES IMPORTANTES EN LA DIGITALIZACIÓN DE PROCESOS INTERNOS Y EN EL DESARROLLO DE PRODUCTOS PARA NUESTROS CLIENTES EN UN CONTEXTO EN EL QUE LOS NEGOCIOS ON LINE SE MUESTRAN CLARAMENTE COMO LA RUTA A SEGUIR.

<p>VENTAS TOTALES</p> <p>75.8 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD BRUTA</p> <p>23.5 en S/ millones</p>	<p>UTILIDAD OPERATIVA</p> <p>9.4 en S/ millones</p>
<p>UTILIDAD NETA</p> <p>3.6 en S/ millones</p>	<p>EBITDA AJUSTADO</p> <p>22.6 en S/ millones</p>	<p>MARGEN EBITDA</p> <p>29.8%</p>

Cada año, nos transformamos con el objetivo de reinventarnos hacia el futuro. Por eso, con miras a maximizar los alcances de nuestra gestión, este 2022, ampliamos nuestras operaciones estratégicas, rentabilizando las vigentes, como parte de la recuperación del negocio pospandemia.

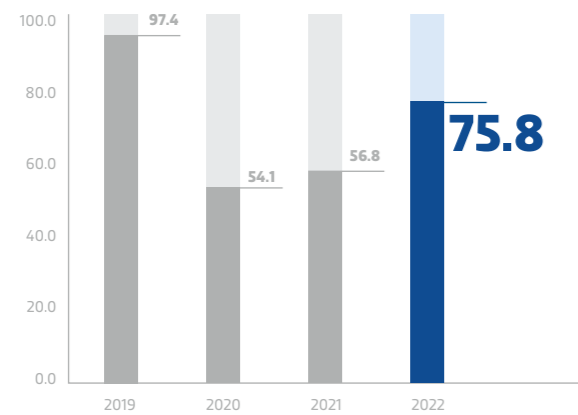
Este año ha significado buscar eficiencias en todas las líneas de costos y gastos, así como buscar nuevas maneras de gestionar nuestro negocio. De igual forma, tuvimos que salvaguardar cada posición en un contexto donde todas las empresas y clientes también buscaron la eficiencia en sus estructuras operativas. El principal cambio planteado para la Unidad de Negocio ha sido la digitalización de nuestros procesos y servicios. La tecnología en nuestras operaciones, así como el cobro con el aplicativo Apparka, nos ha permitido ofrecer un mayor valor agregado a los clientes.

Proyectamos nuevas oportunidades de negocio mediante el aprovechamiento del flujo urbano de personas naturales y empresas para proveer servicios de valor frente a la nueva realidad post COVID-19, tales como Flota de Autos (renta, compra y venta de vehículos usados). Como acción de nuestra visión a futuro, hemos buscado incorporar productos y servicios de valor agregado a nuestra oferta comercial, con lo que marcamos una diferencia frente a la competencia desde el primer contacto con el cliente usuario.

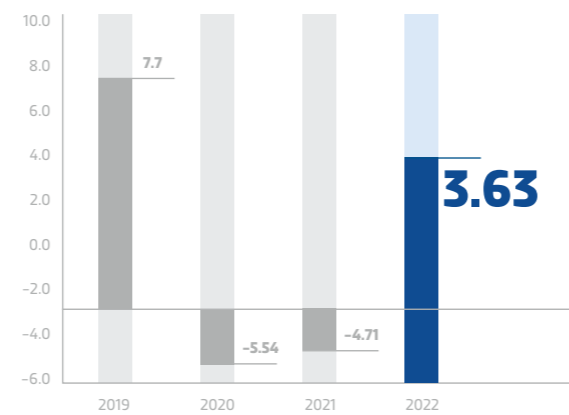


Aún tenemos una brecha que recuperar respecto de nuestros resultados pre-COVID-19, pero, sin duda, lo logrado este año nos coloca en una situación expectante de cara a lograr una recuperación total de nuestro negocio.

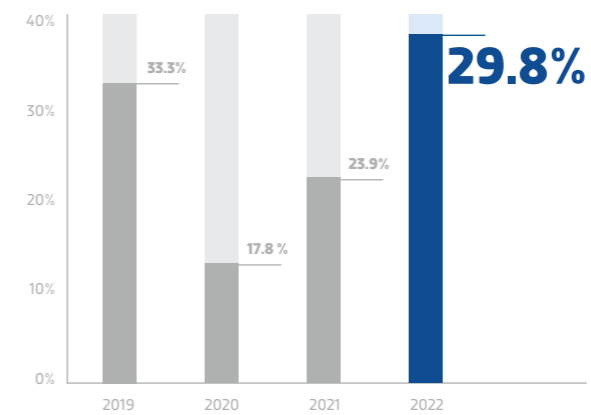
VENTAS
S/ MILLONES



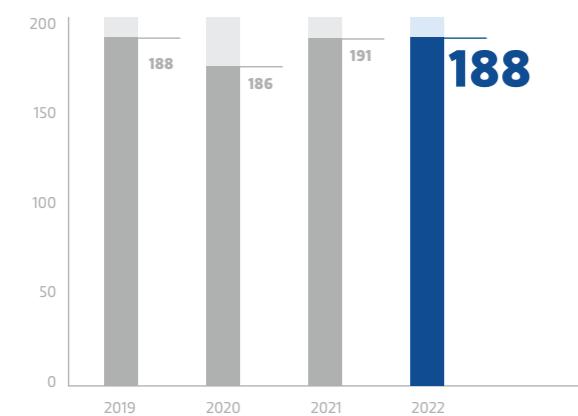
UTILIDAD NETA
S/ MILLONES



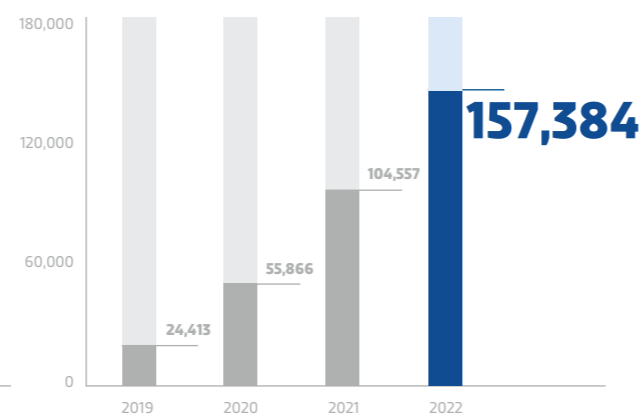
MARGEN EBITDA
%



NÚMERO DE OPERACIONES



EVOLUCIÓN USUARIOS APPARKA



Resultados

Al 31 de diciembre de 2022, operamos 188 playas de estacionamientos con 51,000 cocheras y atendemos a más de 4,000 abonados en 18 regiones del Perú. La Unidad generó ventas por S/ 75.8 millones, monto mayor en 33% (S/ 18.9 millones) al 2021 de S/ 40.8 millones. La utilidad bruta fue de S/ 23.5 millones, superior en 67% (S/ 9.5 millones) al 2021 de S/ 14.1 millones, equivalente a 31.1% de las ventas (24.7% en el 2021). El EBITDA ascendió a S/ 22.6 millones (29.8%

de las ventas), monto mayor en 66% (S/ 9.0 MM) a los obtenidos en el 2021 (S/ 13.6 millones).

Dentro de los objetivos a corto plazo, buscamos superar los resultados prepandemia. Esta recuperación ha sido más lenta que los demás negocios, evolución que se refleja en los resultados del 2022. La gerencia estima superar los resultados del 2019 (año prepandemia) en el 2023.

PRESENCIA GEOGRÁFICA

- > AREQUIPA
- > CAJAMARCA
- > LIMA Y CALLAO
- > AMAZONAS
- > LAMBAYEQUE
- > ICA
- > UCAYALI
- > CUSCO
- > AYACUCHO
- > JUNÍN
- > ÁNCASH
- > LORETO
- > PIURA
- > SAN MARTÍN
- > TACNA
- > MADRE DE DIOS
- > LA LIBERTAD
- > TUMBES





UNIDAD DE NEGOCIO DE
HOTELES

Enfocados en adaptarnos para ofrecer experiencias de calidad

Estamos en constante búsqueda de innovación, cambio y flexibilidad en todas nuestras operaciones para ofrecer a nuestros huéspedes mucho más que una experiencia hotelera. Nos enfocamos en innovar tanto en el área de alimentos y bebidas como en nuestra área de alojamiento.

5
hoteles
en Lima y
provincias

S/ 50.5
millones en
ventas

S/ 21.6
millones en
utilidad bruta

LOS PORTALES HOTELES

NOS SENTIMOS SATISFECHOS DE NUESTRA GESTIÓN DURANTE EL AÑO 2022, QUE MARCA UN HITO DE REINICIO PARA NUESTRA UNIDAD Y NOS PERMITE PROYECTAR UN FUTURO ALENTADOR.

VENTAS TOTALES

50.5
en S/ millones

UTILIDAD BRUTA

21.6
en S/ millones

UTILIDAD OPERATIVA

11.2
en S/ millones

UTILIDAD NETA

7.3
en S/ millones

EBITDA AJUSTADO

18.2
en S/ millones

MARGEN EBITDA

36.0%

El objetivo principal de la Unidad para el año 2022 fue cumplido: volvimos a nuestros niveles de facturación y rentabilidad prepandémicos. Nuestras eficiencias y optimizaciones a nivel gastos/costos lograron permitir un resultado más que impecable durante este periodo. Además, desarrollamos una excelente estrategia comercial, que también logró cumplir con sus objetivos propuestos, tanto en nuestra área de Alojamiento como en la de Alimentos y Bebidas. Nos sentimos satisfechos del año 2022, que marca un hito de reinicio para nuestra Unidad y nos permite proyectar un futuro alentador.

Nuestras cifras hablan por sí mismas: las ventas del año 2022 fueron de S/ 50.5 millones, lo cual nos dio una utilidad bruta de S/ 21.6 millones, una utilidad neta de S/ 7.3 millones y un margen de 36.0%.

Nuestra área de Alojamiento se recuperó pospandemia, debido a factores externos como la reactivación del turismo receptivo y el turismo internacional, lo que, sumado a nuestra gestión, permitió que el core del negocio saliera a flote y cimiente un positivo año 2023.

En nuestra área de Alimentos y Bebidas, este 2022, hemos continuado con la estrategia de creación de nuevos productos y nos hemos enfocado en la

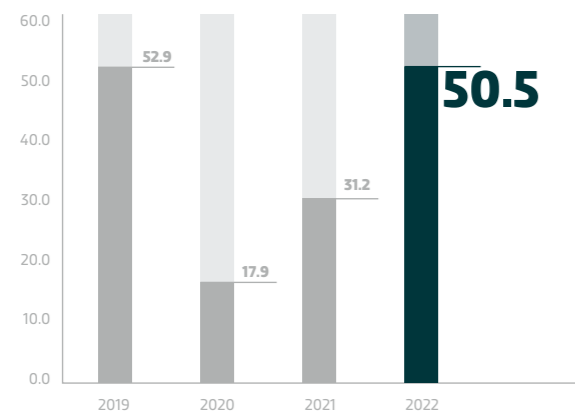
constante mejora de nuestro emblemático servicio, que permite la consolidación de nuestras marcas de alimentos y bebidas como una de las mejores experiencias gastronómicas en Lima.

La adaptación y resiliencia han sido importantes durante el 2022. El foco en el servicio, sobre todo para nuestra área de Alimentos y Bebidas, ha sido clave y nos permitió retomar protocolos y procesos que habían sido perdidos durante la crisis sanitaria.

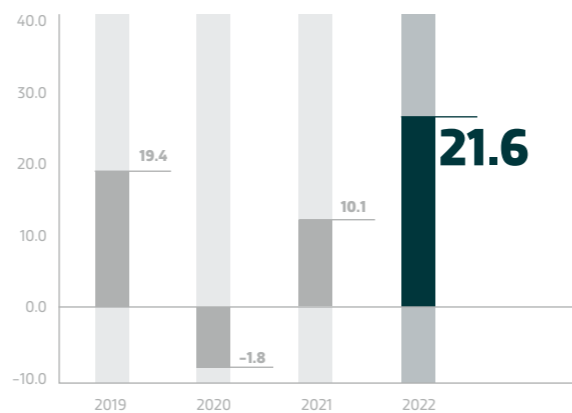
A futuro, buscamos ampliar nuestra oferta hotelera, como operadores hoteleros, lo cual irá de la mano con un aumento en nuestra facturación. Además de la oferta hotelera, también buscamos ampliar la oferta de alimentos y bebidas, como operadores de franquicias de outlets de esa categoría.

Nuestra gestión ha sabido impactar positivamente en el entorno y la sociedad, porque el sector turismo es muy importante para que el Perú sea un destino atractivo para el turista extranjero. Por ello, a través de nuestros representantes de ventas y de las ferias a las que asistimos con operadores turísticos de USA y Europa, promocionamos constantemente al Perú y sus fabulosas experiencias como destino turístico. De esta manera, contribuimos a que nuestra cadena de trabajo se haya logrado reactivar en el país, lo que ha devuelto el trabajo a millones de personas.

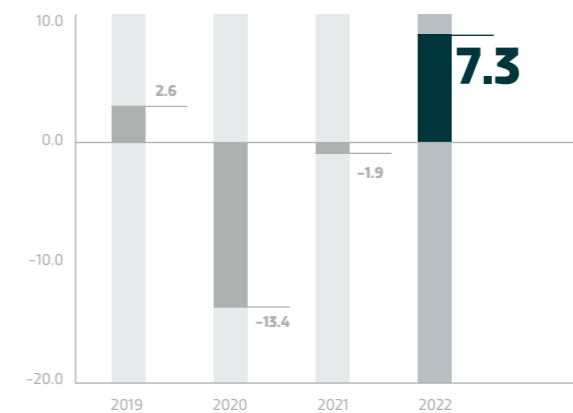
VENTAS
S/ MILLONES



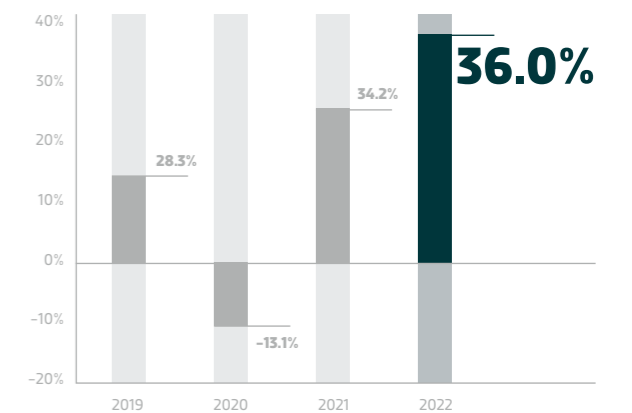
UTILIDAD BRUTA
S/ MILLONES



UTILIDAD NETA
S/ MILLONES



MARGEN EBITDA
%



Resultados

La Unidad opera 288 habitaciones en 5 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Mancora) y cerró el año con una ocupación promedio del 54% para el Country Club Lima Hotel y de 50% para los 5 hoteles que gerenciamos. Las ventas de la Unidad en el 2022 fueron S/ 50.5 millones, monto mayor en 62% (S/ 19.2 millones) al 2021 de S/ 31.2 millones. La utilidad bruta fue de S/ 21.6 millones (S/ 10.7 millones en el 2021) equivalente a 42.8% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 11.2 millones (S/ 3.0 millones en el 2021) y el EBITDA fue S/ 18.2 millones, 36.0% de las ventas y mayor en 70% (S/ 7.5 millones) al obtenido en el 2021 (S/ 10.7 millones).



Nuestro plan de contingencia enfocado en la eficiencia y el control de gastos, y en la búsqueda de nuevos clientes en diversos sectores, nos ha servido para recuperar nuestra productividad y seguir creciendo.

UNIDADES HOTELERAS

- PIURA**
Arennas Mancora
22 habitaciones

LP Los Portales Hotel Piura
86 habitaciones
- LIMA**
Country Club Lima Hotel
83 habitaciones
- JUNÍN**
LP Los Portales Hotel Tarma
62 habitaciones
- CUSCO**
LP Los Portales Hotel Cusco
50 habitaciones

PRESENCIA GEOGRÁFICA



Somos + RESULTADOS

Nos enfocamos en nuestros resultados sin descuidar lo más importante: nuestro capital humano. Hemos demostrado, una vez más, que juntos lo podemos todo. El 2022 ha sido un año de resultados históricos para la compañía, gracias al compromiso con el crecimiento que asumimos cada uno de nosotros.

Las ventas fueron

+24%

mayores que en el 2021

4 ESTADOS FINANCIEROS

104 Estados Financieros Separados
116 Estados Financieros Consolidados



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

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Los Portales S.A. (la Compañía), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que las pruebas de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Énfasis sobre la información separada

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, tal como se indica en la nota 28.1(i). Estos estados financieros separados se deben leer conjuntamente con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, que se preparan y presentan por separado.

Lima Av. Víctor Andrés Belaunde 171 San Isidro Tel: +51 (1) 411 4444	Lima II Av. Jorge Basadre 330 San Isidro Tel: +51 (1) 411 4444	Arequipe Av. Bolívar 407 Yanahuara Tel: +51 (54) 484 470	Chiclayo Av. Federico Villarreal 115 San Cristó, Urb. Los Parques Lambayeque Tel: +51 (74) 227 424	Trujillo Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III Víctor Larco Herrera 13009, Santa Miquel Ángel Quijano Dato, La Libertad Tel: +51 (44) 508 830
---	--	--	--	---

Hecho en la parte 11 de la calle de los Pasadizos, Av. Los Portales de Lima y Calle
Mendoza de Eche 8, Trujillo



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros separados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros separados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto	<p>La Compañía en aplicación de la NIIF15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y - Se ha entregado el bien. <p>Sobre la base de las estimaciones realizadas por la Compañía con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.</p> <p>Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos de la Compañía (S/713,707,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.</p> <p>La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2.2 y 28.21(a) de los estados financieros.</p>
-------------------------------	---



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 de la Compañía

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual de la Compañía y no forma parte integral de los estados financieros separados ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera separada de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros separados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del período en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula No 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	122,474	169,358
Cuentas por cobrar comerciales	4	145,394	152,594
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	3,437	4,745
Otras cuentas por cobrar, neto	6	9,164	24,996
Inventarios	7	429,818	412,629
Otros activos		1,447	761
Total activos corrientes		711,734	765,083
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	4	598,389	566,597
Otras cuentas por cobrar, neto	6	11,544	12,287
Inversiones en subsidiarias	8	155,487	168,081
Propiedades y equipos, neto	9	36,301	34,314
Propiedades de inversión	10	325,261	274,853
Activos intangibles	11	10,900	11,477
Total activos no corrientes		1,137,882	1,067,609
Total		1,849,616	1,832,692

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Pasivo y Patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	91,578	116,810
Obligaciones por arrendamientos	9(h)	941	1,286
Factoring con proveedores	13	8,951	27,019
Cuentas por pagar comerciales	14	308,731	281,415
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	16,589	27,462
Otras cuentas por pagar	15	131,204	160,777
Provisiones	24.1(v)	1,424	1,491
Total pasivos corrientes		559,418	616,260
Total pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	405,295	425,176
Obligaciones por arrendamientos	9(h)	372	1,344
Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Otras cuentas por pagar	15	30,630	770
Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	40,831	26,661
Total pasivos no corrientes		547,406	557,451
Total pasivos		1,106,824	1,173,711
Patrimonio neto			
17			
Capital emitido		253,754	253,754
Excedente de revaluación		3,944	3,944
Reserva legal		50,751	50,751
Resultados acumulados		434,343	350,532
Total patrimonio neto		742,792	658,981
Total		1,849,616	1,832,692

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		713,707	641,726
Ingresos por servicios prestados		1,839	2,521
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,119	93,772
Total ingresos	2	820,665	738,019
Costo de venta de inmuebles		(465,578)	(436,195)
Costos por servicios prestados		(661)	(658)
Total costo de venta	18	(466,239)	(436,853)
Utilidad bruta		354,426	301,166
Gastos de venta	19	(64,649)	(58,200)
Gastos de administración	20	(73,416)	(66,383)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8(e)	-	6,055
Deterioro en subsidiarias	8(b)	-	(631)
Otros ingresos	22	19,322	24,087
Otros gastos	22	(13,968)	(22,421)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		219,560	180,549
Gastos financieros	23	(42,322)	(33,332)
Diferencia en cambio, neta	25.1(a)(i)	(10,700)	(12,142)
Utilidad antes del impuesto a la renta		166,538	135,075
Impuesto a la renta	16(a)	(50,727)	(40,359)
Utilidad del año		115,811	94,716
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		115,811	94,716

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Capital emitido	Reserva legal	Excedente de revaluación	Resultados acumulados	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	253,754	49,315	3,944	281,252	588,265
Utilidad del año	-	-	-	94,716	94,716
Transferencia a reserva legal, nota 17(c)	-	1,436	-	(1,436)	-
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	253,754	50,751	3,944	350,532	658,981
Utilidad del año	-	-	-	115,811	115,811
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	253,754	50,751	3,944	434,343	742,792

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Flujos de efectivo actividades de operación			
Utilidad del año		115,811	94,716
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	7,723	8,195
Amortización	11(b)	2,634	2,646
Impuesto a la renta diferido	16(a)	14,390	(4,811)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,557)	32,616
Venta de propiedades y equipo	22	-	495
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(f)	641	1,175
Deterioro de la inversión en subsidiaria	6(g)	-	631
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(d)	122	1,462
Intereses devengados		40,287	47,370
Otros		(1,402)	-
Aumento (disminución) en activos y pasivos -			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(100,952)	(195,942)
Inventarios		124,679	160,973
Otros activos		(686)	3,602
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		52,166	203,526
Intereses pagados	12(f)	(40,698)	(47,133)
Intereses cobrados		96,554	85,795
Impuesto a la renta pagado		(52,697)	(23,374)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		246,139	372,569

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	8(b)	-	(5,267)
Cobro de dividendos	8(e)	-	6,055
Compra de subsidiarias	8(b)	478	-
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,058)	(1,643)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(9,313)	(3,338)
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(196,470)	(187,866)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(207,363)	(190,245)
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	157,551	94,979
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(191,703)	(195,066)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(1,394)	(1,443)
Obtención de factoring con proveedores		24,851	10,820
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,416)
Pago de dividendos	17(d)	(32,000)	(24,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(85,660)	(126,126)
Disminución (Aumento) neta de efectivo		(46,884)	56,198
Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo		169,358	113,160
Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo	3	122,474	169,358
Transacciones que no representaron flujos de efectivo -			
Capitalización de cuentas por cobrar	8(b)	-	9,735
Compensación con devolución de aportes cuenta por pagar relacionada	8(f)	13,072	-
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	-	2,119
Transferencia de inventarios a propiedades de inversión	10(a)	6,739	1,850
Transferencia de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(149,449)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	4,408	224
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	-	2,131



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

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A. y sus Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y sus Subsidiaria (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que las pruebas de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Lima Av. Víctor Andrés Belaunde 171 San Isidro Tel: +51 (1) 411 4444	Lima II Av. Jorge Basadre 330 San Isidro Tel: +51 (1) 411 4444	Arequipa Av. Bolognesi 407 Yanahuara Tel: +51 (54) 484 470	Chiclayo Av. Federico Villarreal 115 Sala Cinto, Urb. Los Parques Lambayeque Tel: +51 (74) 227 424	Trujillo Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III Victor Larco Herrera 13009, Sector Miguel Ángel Quijano Dolz La Libertad Tel: +51 (44) 608 830
---	--	--	--	---

Inscrito en la partida 1128000 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros consolidados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto Los Portales S.A. y sus Subsidiarias en aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:

- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y
- Se ha entregado el bien.

Sobre la base de las estimaciones realizadas por el Grupo con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos del Grupo (\$/713,707,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2 y 29.21(a) de los estados financieros consolidados.

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 del Grupo

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual del Grupo y no forma parte integral de los estados financieros consolidados ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Grupo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula No 60571

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	234,352	246,287
Cuentas por cobrar comerciales	4	156,308	162,514
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	378	1,412
Otras cuentas por cobrar	6	16,292	30,465
Inventarios	7	511,356	492,214
Otros activos		2,331	1,950
Total activo corriente		921,017	934,842
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	599,840	569,049
Otras cuentas por cobrar	6	16,437	17,080
Inversión en asociada y negocios conjuntos	8	18,245	27,244
Propiedades y equipos, neto	9	113,307	108,675
Propiedades de inversión	10	326,122	291,261
Activos intangibles	11	57,582	25,000
Total activos no corrientes		1,131,533	1,038,309
Total activo		2,052,550	1,973,151

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Pasivo y Patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	115,713	125,961
Obligaciones por arrendamientos	9(h)	11,829	10,542
Factoring con proveedores	13	8,951	27,079
Cuentas por pagar comerciales	14	341,105	303,218
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	-	27
Otras cuentas por pagar	15	159,897	232,418
Provisiones	25.1(v)	2,307	1,934
Total pasivo corriente		639,802	701,179
Pasivo no corriente			
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	12	464,506	468,374
Obligaciones por arrendamientos	9(h)	42,702	46,634
Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Otras cuentas por pagar	15	69,650	4,715
Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	27,297	11,838
Total pasivo no corriente		674,433	635,061
Total pasivo		1,314,235	1,336,240
Patrimonio			
17			
Capital emitido		253,754	253,754
Reserva legal		51,928	51,760
Otras reservas de patrimonio		5,085	5,089
Resultados acumulados		427,548	326,308
Total patrimonio		738,315	636,911
Total pasivo y patrimonio neto		2,052,550	1,973,151

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		825,993	669,404
Ingresos por servicios prestados		126,650	89,180
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,739	94,819
	2	1,058,382	853,403
Costo de venta de inmuebles		(548,049)	(458,329)
Costos por servicios prestados		(81,736)	(63,938)
	18	(629,785)	(522,267)
Utilidad bruta		354,426	301,166
Gastos de ventas	19	(79,191)	(69,549)
Gastos de administración	20	(96,011)	(81,001)
Otros ingresos	22	20,108	24,115
Otros gastos	22	(16,916)	(27,396)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		254,432	174,181

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	(844)	(2,357)
Gastos financieros	23	(52,004)	(38,204)
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(10,690)	(11,391)
Utilidad antes del impuesto a la renta		190,894	122,229
Impuesto a la renta	16(a)	(57,476)	(40,913)
Utilidad del año		133,418	81,316
Otros resultados integrales		-	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(4)	(921)
Resultado integral total del año		133,414	80,395
Utilidad básica por acción		0.53	0.32

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	Capital emitido	Reserva legal	Otras reservas de patrimonio			Resultados acumulados	Total
				Excedente de revaluación	Resultados por conversión	Total otras reservas de patrimonio		
				S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Saldos al 1 de enero de 2021	253,754	49,315	3,944	281,252			588,265	
Utilidad del año		-	-	-	-	-	81,316	81,316
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	2,151	-	-	-	(2,151)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(921)	(921)	-	(921)
Otros		-	-	-	-	-	588	588
Saldo al 31 de diciembre de 2021		253,754	51,760	3,944	1,145	5,089	326,308	636,911
Utilidad del año		-	-	-	-	-	133,418	133,418
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	116	-	-	-	(116)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
Otros		-	52	-	-	-	(62)	(10)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		253,754	51,928	3,944	1,141	5,085	427,548	738,315

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Flujos de efectivo actividades de operación			
Utilidad del año		133,418	81,316
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	25,940	26,541
Amortización	11(d)	5,713	4,823
Impuesto a la renta diferido	16(c)	15,459	(6,653)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,544)	36,284
Valor razonable de intangibles	22 y 11(b)	(921)	-
Venta de propiedades y equipos	22	-	573
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(e)	641	3,606
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(e)	487	1,621
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	844	2,357
Intereses devengados	23	48,194	53,059
Otros		(337)	(22)
Aumento (disminución) en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(103,956)	(184,470)
Inventarios		155,870	143,698
Otros activos		(381)	(4,788)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		57,091	261,529
Intereses pagados	12(f)	(44,857)	(49,295)
Intereses cobrados		97,125	86,760
Impuesto a la renta pagado		(58,604)	(25,832)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		317,456	431,499

	Nota	2022	2021
		S/(000)	S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,836)	(2,208)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(18,185)	(7,227)
Compra de acciones de subsidiaria	8	(7,835)	-
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(213,943)	(204,236)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(242,799)	(211,857)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	190,113	115,659
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(213,511)	(205,341)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(15,105)	(15,833)
Obtención de factoring con proveedores		25,115	10,822
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,427)
Pago de dividendos	17(c)	(32,000)	(24,000)
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(88,353)	(130,120)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(13,693)	89,522
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año de nueva subsidiaria		1,761	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		246,287	156,765
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	234,352	246,287
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	13,621	14,006
Transferencia de inventarios a activos fijos	9(a)	528	-
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(183,292)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	7,677	275
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	8,759	9,846

Los Portales S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Los Portales S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Los Portales S.A. (la Compañía), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que las pruebas de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Énfasis sobre la información separada

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, tal como se indica en la nota 28.1(i). Estos estados financieros separados se deben leer conjuntamente con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, que se preparan y presentan por separado.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II
Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa
Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo
Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo
Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros separados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros separados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

<i>Descripción del asunto</i>	La Compañía en aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente: <ul style="list-style-type: none">- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y- Se ha entregado el bien.
-------------------------------	--

Sobre la base de las estimaciones realizadas por la Compañía con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos de la Compañía (S/713,707,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2.2 y 28.21(a) de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 de la Compañía

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual de la Compañía y no forma parte integral de los estados financieros separados ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera separada de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros separados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

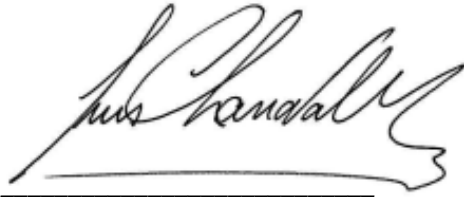
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del periodo en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:



Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula No 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

Los Portales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y Patrimonio neto			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	122,474	169,358	Obligaciones financieras	12	91,578	116,810
Cuentas por cobrar comerciales	4	145,394	152,594	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	941	1,286
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	3,437	4,745	Factoring con proveedores	13	8,951	27,019
Otras cuentas por cobrar, neto	6	9,164	24,996	Cuentas por pagar comerciales	14	308,731	281,415
Inventarios	7	429,818	412,629	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	16,589	27,462
Otros activos		1,447	761	Otras cuentas por pagar	15	131,204	160,777
Total activos corrientes		711,734	765,083	Provisiones	24.1(v)	1,424	1,491
				Total pasivos corrientes		559,418	616,260
Activos no corrientes				Total pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	4	598,389	566,597	Obligaciones financieras	12	405,295	425,176
Otras cuentas por cobrar, neto	6	11,544	12,287	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	372	1,344
Inversiones en subsidiarias	8	155,487	168,081	Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Propiedades y equipos, neto	9	36,301	34,314	Otras cuentas por pagar	15	30,630	770
Propiedades de inversión	10	325,261	274,853	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	40,831	26,661
Activos intangibles	11	10,900	11,477	Total pasivos no corrientes		547,406	557,451
Total activos no corrientes		1,137,882	1,067,609	Total pasivos		1,106,824	1,173,711
Total		1,849,616	1,832,692	Patrimonio neto	17		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Excedente de revaluación		3,944	3,944
				Reserva legal		50,751	50,751
				Resultados acumulados		434,343	350,532
				Total patrimonio neto		742,792	658,981
				Total		1,849,616	1,832,692

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

Los Portales S.A.

Estado separado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		713,707	641,726
Ingresos por servicios prestados		1,839	2,521
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,119	93,772
Total ingresos	2	<u>820,665</u>	<u>738,019</u>
Costo de venta de inmuebles		(465,578)	(436,195)
Costos por servicios prestados		(661)	(658)
Total costo de venta	18	<u>(466,239)</u>	<u>(436,853)</u>
Utilidad bruta		354,426	301,166
Gastos de venta	19	(64,649)	(58,200)
Gastos de administración	20	(73,416)	(66,383)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8(e)	-	6,055
Deterioro en subsidiarias	8(b)	-	(631)
Otros ingresos	22	19,322	24,087
Otros gastos	22	(13,968)	(22,421)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		219,560	180,549
Gastos financieros	23	(42,322)	(33,332)
Diferencia en cambio, neta	25.1(a)(i)	(10,700)	(12,142)
Utilidad antes del impuesto a la renta		166,538	135,075
Impuesto a la renta	16(a)	(50,727)	(40,359)
Utilidad del año		115,811	94,716
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del año		<u>115,811</u>	<u>94,716</u>

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

Los Portales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Excedente de revaluación S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2021	253,754	49,315	3,944	281,252	588,265
Utilidad del año	-	-	-	94,716	94,716
Transferencia a reserva legal, nota 17(c)	-	1,436	-	(1,436)	-
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>253,754</u>	<u>50,751</u>	<u>3,944</u>	<u>350,532</u>	<u>658,981</u>
Utilidad del año	-	-	-	115,811	115,811
Dividendos declarados y pagados, nota 17(d)	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>253,754</u>	<u>50,751</u>	<u>3,944</u>	<u>434,343</u>	<u>742,792</u>

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

Los Portales S.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de operación			
Utilidad del año		115,811	94,716
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	7,723	8,195
Amortización	11(b)	2,634	2,646
Impuesto a la renta diferido	16(a)	14,390	(4,811)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,557)	32,616
Venta de propiedades y equipo	22	-	495
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(f)	641	1,175
Deterioro de la inversión en subsidiaria	6(g)	-	631
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(d)	122	1,462
Intereses devengados		40,287	47,370
Otros		(1,402)	-
Aumento (disminución) en activos y pasivos -			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(100,952)	(195,942)
Inventarios		124,679	160,973
Otros activos		(686)	3,602
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		52,166	203,526
Intereses pagados	12(f)	(40,698)	(47,133)
Intereses cobrados		96,554	85,795
Impuesto a la renta pagado		(52,697)	(23,374)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>246,139</u>	<u>372,569</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	8(b)	-	(5,267)
Cobro de dividendos	8(e)	-	6,055
Compra de subsidiarias	8(b)	478	-
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,058)	(1,643)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(9,313)	(3,338)
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(196,470)	(187,866)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(207,363)</u>	<u>(190,245)</u>

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	157,551	94,979
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(191,703)	(195,066)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(1,394)	(1,443)
Obtención de factoring con proveedores		24,851	10,820
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,416)
Pago de dividendos	17(d)	(32,000)	(24,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(85,660)</u>	<u>(126,126)</u>
Disminución (Aumento) neta de efectivo		(46,884)	56,198
Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo		169,358	113,160
Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo	3	<u>122,474</u>	<u>169,358</u>
Transacciones que no representaron flujos de efectivo -			
Capitalización de cuentas por cobrar	8(b)	-	9,735
Compensación con devolución de aportes cuenta por pagar relacionada	8(f)	13,072	-
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	-	2,119
Transferencia de inventarios a propiedades de inversión	10(a)	6,739	1,850
Transferencia de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(149,449)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	4,408	224
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	-	2,131

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

Los Portales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Información general

1.1 Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante "Los Portales" o "la Compañía") es una sociedad anónima que se constituyó en la ciudad de Lima el 6 de marzo de 1996 e inicio sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A., su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú y se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido una alta frecuencia de negociación.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía lidera un grupo económico compuesto por cuatro subsidiarias, siendo las principales líneas de negocios: unidad de vivienda - inmobiliario, hoteles y rentas.

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2023 y han sido aprobados por el Directorio el 30 de marzo de 2023; y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022 y han sido aprobados por el Directorio y por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 29 de marzo de 2022. Los estados financieros separados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 28.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Actividad económica

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y servicios y por lo que ha definido dos segmentos operativos. El Comité Ejecutivo de la Compañía supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Para los segmentos definidos por la Compañía, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio. Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes unidades de negocio:

- (a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales, como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.
- (b) Unidad de Rentas -
La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales, hoteles y de oficinas de propiedad de la Compañía.

2.2 Información por segmentos

La información de estas unidades de negocio, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, excluyendo los activos y pasivos no asignados se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2022 -			
Ingresos por ventas y servicios	713,707	1,839	715,546
Ingresos financieros	105,119	-	105,119
Costo de venta y de servicios	(465,578)	(661)	(466,239)
Utilidad bruta	<u>353,248</u>	<u>1,178</u>	<u>354,426</u>
Gastos de ventas	(64,648)	(1)	(64,649)
Gastos de administración	(73,191)	(225)	(73,416)
Otros ingresos/egresos	<u>5,041</u>	<u>(1,842)</u>	<u>3,199</u>
Utilidad de operación	<u>220,450</u>	<u>(890)</u>	<u>219,560</u>
Ingresos financieros	2,987	1	2,988
Gastos financieros	(42,617)	(2,693)	(45,310)
Diferencia en cambio, neta	<u>(10,626)</u>	<u>(74)</u>	<u>(10,700)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>170,194</u>	<u>(3,656)</u>	<u>166,538</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2022 -			
Activos corrientes	704,517	2,799	707,316
Activos no corrientes	1,001,039	72,223	1,073,262
Total, activos	1,705,556	75,022	1,780,578
Obligaciones financieras corrientes	85,975	4,355	90,330
Otros pasivo corrientes	457,578	443	458,021
Obligaciones financieras no corrientes	384,073	21,222	405,295
Otros pasivos no corrientes	131,731	6,694	138,425
Total, pasivos	1,059,357	32,714	1,092,071
	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2021 -			
Ingresos por ventas y servicios	641,726	2,521	644,247
Ingresos financieros	93,772	-	93,772
Costo de venta y de servicios	(436,195)	(658)	(436,853)
Utilidad bruta	299,303	1,863	301,166
Gastos de ventas	(58,200)	-	(58,200)
Gastos de administración	(66,171)	(212)	(66,383)
Otros ingresos/egresos	2,535	1,431	3,966
Utilidad de operación	177,467	3,082	180,549
Ingresos financieros	2,976	-	2,976
Gastos financieros	(33,128)	(3,180)	(36,308)
Diferencia en cambio, neta	(9,889)	(2,253)	(12,142)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	137,426	(2,351)	135,075
Al 31 de diciembre de 2021 -			
Activos corrientes	754,958	6,253	761,211
Activos no corrientes	927,450	75,025	1,002,475
Total, activos	1,682,408	81,278	1,763,686
Obligaciones financieras corrientes	398,523	26,653	425,176
Otros pasivo corrientes	485,617	556	486,173
Obligaciones financieras no corrientes	111,835	4,592	116,427
Otros pasivos no corrientes	122,327	7,828	130,155
Total, pasivos	1,118,302	39,629	1,157,931

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a las 2 unidades de negocio reportables asignados en las unidades de negocio de la Compañía.

A continuación, presentamos una conciliación del total de activos de las unidades de negocio con el total de activos de la Compañía:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, activos por segmentos	1,780,578	1,763,686
Existencias no asignadas	75	97
Propiedad y equipo no asignados	3,680	4,211
Activos intangibles no asignados	4,873	5,334
Inversión en subsidiaria	56,068	55,590
Otros activos	432	388
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,418	1,685
Otras cuentas por cobrar	246	220
Cuentas por cobrar comerciales	170	143
Efectivo y equivalente de efectivo	2,076	1,338
Total activos	1,849,616	1,832,692

A continuación, una conciliación del total de pasivos por unidades de negocio con el total de pasivos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,092,071	1,157,931
Cuentas por pagar comerciales	3,170	4,751
Otras cuentas por pagar	7,899	8,909
Cuentas por pagar relacionadas	2,436	1,737
Obligaciones financieras	1,248	383
Total pasivos	1,106,824	1,173,711

Ver nota 28.26 para política contable relevante sobre la información por unidades de negocio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	382	65
Fondos mutuos (b)	-	61,455
Depósitos a plazo (c)	37,812	23,151
Cuentas corrientes (d)	84,280	84,687
Total	<u>122,474</u>	<u>169,358</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2022, incluye un saldo de aproximadamente S/20,913,000 (aproximadamente S/18,564,000, al 31 de diciembre de 2021) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

- (b) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantuvo inversiones en fondos mutuos en entidades financieras de alto prestigio en el país denominados en soles y dólares, altamente líquidos y de libre rescate, generando intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.70 y 2.00 por ciento y para dólares tasas entre 0.35 y 0.55 por ciento.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 4 y 5 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles de 6.8 por ciento y en dólares de 2.50 por ciento.
- (d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver nota 28.6 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	141,593	598,389	739,982	150,062	566,597	716,659
Por rentas y servicios prestados (c)	3,801	-	3,801	2,532	-	2,532
	<u>145,394</u>	<u>598,389</u>	<u>743,783</u>	<u>152,594</u>	<u>566,597</u>	<u>719,191</u>

(b) Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 103 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones.

La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

(c) Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

(d) Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente en la revelación sobre riesgo de crédito, nota 25.1(b).

(e) Con fecha 26 de enero de 2022, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$8,154,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,031,000, que se incluye como "otros ingresos" del estado separado de resultados integrales, nota 22.

Con fecha 9 de marzo de 2021, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$9,865,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,497,000, que se incluye como "otros ingresos" del estado separado de resultados integrales, nota 22.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar comerciales serán recuperadas por lo que, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no fue necesario reconocer una estimación por pérdida crediticia esperada. Ver nota 28.7 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Transacciones con partes relacionadas

(a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los portales Departamentos S.a.	669	363
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	6	-
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	432	543
Los Portales Hoteles S.A.C.	1,708	2,904
Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	619	818
Otras relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	3	16
	<u>3,437</u>	<u>4,644</u>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Otras relacionadas -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	-	101
	<u>-</u>	<u>101</u>
Total	<u>3,437</u>	<u>4,745</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	2,198	1,691
Los Portales Estacionamientos S.A.C.	98	84
Los Portales Hoteles S.A.C.	134	50
Concesión Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	46	22
Otras relacionadas -		
Depósitos y Grúas S.A.	-	10
	<u>2,476</u>	<u>1,857</u>
Cuentas por pagar no comerciales -		
Subsidiarias -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	14,113	12,594
Los Portales Hoteles S.A.C.	-	13,011
	<u>14,113</u>	<u>25,605</u>
Total	<u>16,589</u>	<u>27,462</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	9,017	5,499
Ingresos por alquileres	1,452	924
Intereses pagados	852	508
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	9,291	7,471

(*) La Compañía incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. La remuneración a la Gerencia clave, incluye sueldos, beneficios sociales, dietas y aportes legales. La Compañía no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

(b) **Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -**

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas ya que han evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses ni tienen garantías específicas.

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	4,821	-	4,821	21,281	-	21,281
Depósitos en reclamo (c)	-	-	-	2,520	-	2,520
Reclamaciones a terceros	605	-	605	1,480	-	1,480
Tributos por cobrar	846	-	846	890	-	890
Depósitos en garantía (d)	2,892	12,185	15,077	-	12,287	12,287
	9,164	12,185	21,349	26,171	12,287	38,458
Estimación de deterioro por pérdida esperada (e)	-	(641)	(641)	(1,175)	-	(1,175)
	9,164	11,544	20,708	24,996	12,287	37,283

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones de la Compañía en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos del negocio estacionamientos.
- (c) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en reclamo correspondían a fondos que se encontraban en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y que fueron recuperados durante el año 2022.
- (d) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/9,735,000 y S/9,795,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.
- (e) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,175	345
Adiciones, nota 22	641	1,175
Castigos	(1,175)	(345)
	641	1,175

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estimación de deterioro por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado separado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	207,301	268,717
Inmuebles terminados (c)	221,718	145,787
Suministros	2,261	904
	<u>431,280</u>	<u>415,408</u>
Menos -		
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (d)	<u>(1,462)</u>	<u>(2,779)</u>
	<u>429,818</u>	<u>412,629</u>

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	268,717	238,413
Costos de habilitación y construcción	332,716	243,217
Capitalización de intereses, nota 23	1,836	23,020
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	149,449	229,363
Transferencia a propiedades de inversión, nota 10(a)	(6,739)	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	<u>(538,678)</u>	<u>(463,446)</u>
Saldo final del año	<u>207,301</u>	<u>268,717</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	54,323	78,243
Zona Centro	675	-
Zona Norte	18,243	42,316
	<u>73,241</u>	<u>120,559</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	74,922	85,426
Zona Sur	23,625	25,625
Zona Este	35,513	37,107
	<u>134,060</u>	<u>148,158</u>
	<u>207,301</u>	<u>268,717</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo incluye intereses capitalizados por aproximadamente S/7,129,000 y S/20,058,000, respectivamente. Ver nota 28.16 para otras políticas relevantes sobre el rubro.

El movimiento de capitalización de los intereses fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	20,058	35,224
Adiciones, nota 23	1,836	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(14,721)	(38,062)
Otros ajustes	(44)	(124)
	<u>7,129</u>	<u>20,058</u>

(c) Inmuebles terminados -

Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y edificaciones que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	87,437	40,068
Provincias	134,281	105,719
	<u>221,718</u>	<u>145,787</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (d) El movimiento de la provisión por deterioro de inmuebles terminados fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	2,779	2,295
Adiciones, nota 18	122	1,462
Extorno por ventas	(1,439)	(978)
Saldo final del año	1,462	2,779

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las provisiones por desvalorización de inventarios por aproximadamente S/122,000 y S/1,462,000 corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por desvalorización de inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 cubre adecuadamente el riesgo de desvalorización de sus inventarios a dichas fechas, por lo que no es necesario registrar alguna provisión adicional.

Ver nota 28.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

8. Inversiones en subsidiarias

- (a) Al 31 de diciembre, todas las inversiones en subsidiarias son contabilizadas bajo el método de costo; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2022 %	2021 %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Subsidiarias -				
Los Portales Estacionamientos S.A.C. (c)	99.99	99.99	48,767	48,767
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) (d)	99.99	99.99	76,377	76,377
LP USA S.A. (e)	99.99	99.99	6,833	6,833
LP Hoteles S.A.C. (f)	99.99	99.99	23,032	36,104
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. - (CEGASA) (g)	100.00	-	115	-
Soluciones Urbanísticas	99.89	-	363	-
			<u>155,487</u>	<u>168,081</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (b) El movimiento de las inversiones en subsidiarias fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	168,081	161,791
Capitalización de pasivos (d)	-	9,735
Aporte en efectivo (d)	-	5,267
Reducción de capital LP USA S.A. (e)	-	(8,081)
Reducción de capital LPH (f)	(13,072)	-
Compra de acciones de CEGASA (g)	115	-
Deterioro de inversión en CEGASA (g)	-	(631)
Compra acciones de Soluciones Urbanísticas (h)	363	-
	<u>155,487</u>	<u>168,081</u>
Saldo final del año	<u>155,487</u>	<u>168,081</u>

- (c) Los Portales Estacionamientos S.A.C.

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica a efectuar inversiones en estacionamientos, y desarrollo y administración de éstos.

Con fecha 24 de marzo de 2021, la Municipalidad de Miraflores ha comunicado a CEMSA su aprobación expresa a la transferencia del 1 por ciento de acciones por S/277,000 a Los Portales Estacionamientos S.A.C. Con fecha 31 de marzo de 2021 en Junta General de Accionistas se aprobó realizar dicha transferencia, con lo cual la inversión de Los Portales S.A. en dicha subsidiaria pasó de S/48,489,000 a S/48,767,000.

- (d) Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) -

Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles.

Con fecha 21 de octubre de 2021, en Junta General de Accionistas, se acordó realizar un aumento de capital a Los Portales Departamentos S.A.C., por aportes en efectivo por S/5,267,000 y por capitalización de las cuentas por cobrar a Los Portales Departamentos por aproximadamente S/9,735,000, consecuentemente el valor en libros de la inversión se incrementó aproximadamente de S/61,375,000 a aproximadamente S/76,377,000.

- (e) LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 31 de marzo de 2021, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/6,055,000 a favor de Los Portales S.A. y la reducción de capital social mediante la entrega a Los Portales S.A. titular de aproximadamente S/14,914,000 acciones de parte del valor nominal amortizado, el importe entregado es por aproximadamente S/8,081,000. Después de la reducción propuesta el capital social quedó fijado en aproximadamente S/6,833,000, representando igual número de acciones nominales de S/1 cada una.

(f) LP Hoteles S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos.

Con fecha 19 de octubre de 2022, en Junta General de Accionistas se aprobó la reducción del capital social mediante la entrega de 13,071,873 acciones bajo la modalidad de amortización y anulación a la Compañía cuyo valor ascendió a aproximadamente S/13,072,000 y que será compensado con saldos pendientes de pago mantenidos con esta subsidiaria. Después de la reducción propuesta el capital social inicial de aproximadamente S/36,209,000 aportado a Los Portales Hoteles quedó reducido a aproximadamente S/23,032,000.

(g) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. (CEGASA) -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Municipalidad de la Victoria aún no firma la autorización del traslado del 25 por ciento de la inversión de la Compañía a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.; consecuentemente, la Compañía tiene pendiente de transferir el valor de la inversión en esta entidad por aproximadamente S/631,000.

Con fecha 30 de diciembre del 2021, se registró un deterioro de la inversión en Concesiones Estacionamientos Gamarra por aproximadamente S/631,000, debido a que hasta la fecha, no se ha llegado a un acuerdo con la Municipalidad de la Victoria sobre dicha concesión.

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 75 por ciento de acciones de CEGASA que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos por un importe aproximado de S/115,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) Soluciones Urbanísticas -

Se constituyó en Lima el 21 de octubre de 2016, se dedica a actividades de transportes Su actividad principal es el de servicio de grúas y otros afines.

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 100 por ciento de acciones de esta empresa que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. por un importe aproximado de S/363,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

Ver notas 28.9 y 28.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en subsidiarias y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. Propiedades y equipos, neto

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (e) S/(000)	Derechos de uso (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2021	2,755	54,960	26,322	161	3,055	87,253
Adiciones (b)	-	-	2,153	1,185	2,119	5,457
Transferencias	-	803	-	(803)	-	-
Baja de activos - costo (c)	-	(1,723)	(223)	-	(827)	(2,773)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,755	54,040	28,252	543	4,347	89,937
Adiciones (b)	-	-	6,559	2,754	-	9,313
Transferencias	-	4,160	(2,407)	(1,753)	-	-
Transferencia de inventarios (d)	130	398	-	-	-	528
Baja de activos - costo (c)	-	(6,709)	(4,390)	-	(820)	(11,919)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,885	51,889	28,014	1,544	3,527	87,859
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	29,231	18,941	-	1,508	49,680
Baja de activos - depreciación (c)	-	(1,244)	(181)	-	(827)	(2,252)
Depreciación del año (g)	-	4,846	2,096	-	1,253	8,195
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	32,833	20,856	-	1,934	55,623
Baja de activos - depreciación (c)	-	(6,649)	(4,320)	-	(819)	(11,788)
Depreciación del año (g)	-	3,975	2,522	-	1,226	7,723
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	30,159	19,058	-	2,341	51,558
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,885	21,730	8,956	1,544	1,186	36,301
Saldo al 31 de diciembre de 2021	2,755	21,207	7,396	543	2,413	34,314

(b) Las adiciones del periodo 2022 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/2,754,000, ii) adquisiciones de máquinas encofradoras por aproximadamente S/3,211,000, iii) compras de equipos diversos por aproximadamente S/2,866,000 y iv) desembolsos por adquisiciones de mobiliario y vehículos por aproximadamente S/481,000.

Las adiciones del periodo 2021 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/1,063,000, ii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/2,152,000, iii) renegociación de contrato de activos por derecho de uso por casetas de ventas por aproximadamente S/2,119,000 y iv) otras instalaciones por aproximadamente S/123,000.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (c) Las bajas de activos del periodo 2022 en el rubro corresponden principalmente a: i) cierre de casetas de ventas por aproximadamente S/6,709,000; ii) bajas de activos por derecho de uso por aproximadamente S/820,000, iii) obsolescencia de equipos diversos por aproximadamente S/3,710,000, iv) mobiliarios en mal estado y en desuso por S/406,000 y otras bajas por aproximadamente S/225,000.

Las bajas de activos del periodo 2021 en el rubro corresponden principalmente a: i) ventas de instalaciones por aproximadamente S/1,723,000; ii) venta de mobiliario y equipos por aproximadamente por S/123,000 y iii) bajas de activos por derecho de uso por aproximadamente S/827,000 y otras bajas por aproximadamente S/100,000.

- (d) Con fecha 30 de setiembre del 2022 según toma de inventarios se realizó un traslado de casetas de ventas que figuraban en el inventario a propiedades y equipos por ser estas utilizadas como almacenes y casetas de obras.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas. A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.
- (f) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	-	6
Mobiliario y equipos	4,972	6,495
Depreciación acumulada	(492)	(3,674)
	<u>4,480</u>	<u>2,827</u>

- (g) El gasto de depreciación del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado separado de resultados integrales:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	818	775
Gastos de ventas, nota 19	3,437	3,977
Gastos de administración, nota 20	3,468	3,443
	<u>7,723</u>	<u>8,195</u>

Ver nota 28.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(h) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2035, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún compromiso de cumplimiento financiero o de otra naturaleza, aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Importes reconocidos en el estado separado de situación financiera -

El estado separado de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios, neto	1,186	2,413
	<u>1,186</u>	<u>2,413</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	941	1,286
No corriente	372	1,344
	<u>1,313</u>	<u>2,630</u>

Importes reconocidos en el estado separado de resultados integrales -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el gasto de depreciación de activos por derecho de uso registrado dentro del estado separado de resultados integrales fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Depreciación de activos por derecho de uso:		
Edificios	1,226	1,253
	<u>1,226</u>	<u>1,253</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La conciliación de las obligaciones por arrendamientos y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	2,630	1,635
Adiciones	-	2,131
Pagos de capital	(1,394)	(1,443)
Bajas	(1)	-
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 23	140	182
Diferencia en cambio	(62)	125
Saldo final	<u>1,313</u>	<u>2,630</u>

Ver nota 28.17 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

10. Propiedades de inversión

- (a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 de diciembre se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo y Hoteles (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2022			
Saldo inicial del año	216,173	58,680	274,853
Compras	196,712	-	196,712
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(149,449)	-	(149,449)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	6,739	-	6,739
Costos de habilitación	(1,439)	-	(1,439)
Cambios en el valor razonable	147	(2,302)	(2,155)
Saldo final del año	<u>268,883</u>	<u>56,378</u>	<u>325,261</u>
Año 2021			
Saldo inicial del año	267,056	57,720	324,776
Compras	187,866	-	187,866
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	1,850	-	1,850
Costos de habilitación	(7,152)	-	(7,152)
Cambios en el valor razonable	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final del año	<u>216,173</u>	<u>58,680</u>	<u>274,853</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros separados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de aproximadamente 252.08 hectáreas (aproximadamente 221.80 en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica, Huancayo, Puno y Lima.

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/220,199,000 (aproximadamente S/229,691,000 al 31 de diciembre de 2021), los cuales se encuentran registrados en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado separado de situación financiera, nota 14.

(c) Edificio corporativo y Hoteles -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por la Compañía para el alquiler a terceros. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área total de 890 m², con rentas fijas según los espacios ocupados.

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada y se mantiene una garantía equivalente a dos meses de renta inicial, el cual no genera intereses a favor de los arrendatarios y será devuelto al finalizar el contrato. La Compañía incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

A partir del 1 diciembre del 2020, se alquilaron los Hoteles Tarma y Piura a la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A.C. con tarifas fijas por un periodo de 10 años con posibilidad de renovación automática.

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo y los hoteles ascendieron a aproximadamente S/1,839,000 y S/661,000, respectivamente, (ingresos y costos generados por aproximadamente S/2,521,000 y S/658,000, respectivamente, en 2021), nota 2.2.

(d) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios.

Al 31 de diciembre del 2022 se transfirieron 8 lotes en litigios cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/260,000 y terrenos por un valor razonable de S/6,479,000 debido a que a la fecha no se ha definido el desarrollo de proyectos en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021, se transfirió de inventario a propiedades de inversión aproximadamente 37 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/1,850,000.

(f) Transferencia entre segmentos -

Con fecha 30 de noviembre de 2020, se transfirieron los Hoteles Tarma y Piura del segmento Hoteles al segmento Rentas por un valor neto en libros de aproximadamente S/46,757,000, lo cual incluye terrenos, edificaciones y mobiliario que se dieron en usufructo a Los Portales Hoteles S.A.C. a partir del 1 de diciembre del 2020, por un plazo de 10 años y serán destinados exclusivamente para la operación y funcionamiento de establecimientos hoteleros y turísticos con rentas fijas. No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada.

La Compañía incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	1,839	2,521
Mayor de 1 año y hasta 3 años	5,517	7,562
Mayor de 3 años y hasta 6 años	6,620	7,700
	<u>13,976</u>	<u>17,783</u>

(g) Valor razonable -

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros considerando las condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

Ver nota 28.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 27.1 para los estimados y juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Activos intangibles

(a) El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, es el siguiente:

	Concesiones S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldo al 1 de enero de 2021	736	14,114	20	18,283	33,153
Adiciones	-	84	-	1,559	1,643
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	14,198	20	19,842	34,796
Adiciones	-	236	-	1,822	2,058
Bajas	(359)	(6,145)	-	(1,532)	(8,036)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	377	8,289	20	20,132	28,818
Depreciación -					
Saldo al 1 de enero de 2021	729	10,357	20	9,567	20,673
Amortización del año	7	939	-	1,700	2,646
Saldo al 31 de diciembre de 2021	736	11,296	20	11,267	23,319
Bajas	(359)	(6,145)	-	(1,531)	(8,035)
Amortización del año	-	794	-	1,840	2,634
Saldo al 31 de diciembre de 2022	377	5,945	20	11,576	17,918
Valor neto -					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	2,344	-	8,556	10,900
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	2,902	-	8,575	11,477

(b) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	-	7
Gastos de administración, nota 20	2,634	2,639
	2,634	2,646

Ver nota 28.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	1,529	524	2,272	11,965	3,801	12,489
Préstamos bancarios (c)	52,894	45,330	164,633	186,473	217,527	231,803
Bonos y papeles comerciales (d)	36,697	70,693	234,391	226,619	271,088	297,312
Arrendamientos financieros (e)	458	263	3,999	119	4,457	382
	<u>91,578</u>	<u>116,810</u>	<u>405,295</u>	<u>425,176</u>	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a aproximadamente S/4,813,000 en 2022 (aproximadamente S/5,698,000 en 2021). Asimismo, se presentan netas del valor razonable de los fondos restringidos por el préstamo del BID. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas del préstamo y se liberan cada 6 meses. A diciembre del 2022, el valor razonable de estos fondos asciende a S/ 6,674,000 (aproximadamente S/8,137,000 al 31 de diciembre de 2021)

(b) Préstamos de terceros -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre setiembre del 2023 y mayo del 2027 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para los años 2022 y 2021 de 7.50 por ciento y 6,50 por ciento, respectivamente.

(c) Préstamos bancarios - Locales y multilaterales.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.12 y 6.93 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 24.2 y 24.3.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/271,088,000 con tasas de interés que oscilan entre 6.44 y 9.00 por ciento anual, con vencimiento entre febrero del 2023 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2022 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	F	S/	12,300	12,300	24/11/2022	20/11/2023
Bono corporativo	Privado	Sexta	1°	Única	US\$	6,000	22,890	26/04/2022	26/04/2026
Bono corporativo	Privado	Sexta	2°	Única	US\$	6,000	22,284	03/06/2022	03/06/2027
Bono corporativo	Privado	Sexta	3°	Única	S/	9,675	9,675	26/08/2022	26/08/2024

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/297,312,000 con tasas de interés que oscilan entre 3.85 y 9.50 por ciento anual, con vencimiento entre febrero del 2022 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2021 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	C	S/	20,000	20,000	17/02/2021	12/02/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	D	S/	15,000	15,000	15/03/2021	10/03/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	A	S/	20,000	20,000	13/10/2021	07/10/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	B	S/	15,900	15,900	23/12/2021	17/12/2022
Bono corporativo	Pública	Quinto	5°	Unica	US\$	3,075	11,095	13/01/2021	13/01/2029
Bono corporativo	Pública	Quinto	6°	Unica	US\$	3,540	12,772	13/01/2021	13/01/2029

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 24.2.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

La Compañía mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.02 y 2.75 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	458	263
Mayor a 1 año y hasta 5 años	3,999	119
	<u>4,457</u>	<u>382</u>

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros	3,801	12,489	3,589	11,827
Préstamos bancarios	217,527	231,803	160,167	189,693
Bonos y papeles comerciales	271,088	297,312	262,977	327,927
Arrendamientos financieros	4,457	382	4,115	354
	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>	<u>430,848</u>	<u>529,801</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el calendario de amortización de las obligaciones financieras, netas de intereses por devengar, es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
1 año	91,578	116,810
De 1 - 2 años	50,154	48,120
De 2 - 5 años	247,911	183,312
Más de 5 años	107,230	193,744
	<u>496,873</u>	<u>541,986</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(f) La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2022	231,535	12,490	297,579	382	541,986
Adiciones	40,000	22,145	90,998	4,408	157,551
Pagos de capital	(43,178)	(30,186)	(118,082)	(257)	(191,703)
Pagos de intereses	(16,331)	(1,105)	(23,225)	(37)	(40,698)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 23	16,058	913	23,170	6	40,147
Diferencia en cambio	(1,770)	(456)	(10,224)	(45)	(12,495)
Otras comisiones	(8,787)	-	10,872	-	2,085
Al 31 de diciembre de 2022	217,527	3,801	271,088	4,457	496,873
Al 1 de enero de 2021	248,228	18,919	341,613	522	609,282
Adiciones	-	7,203	87,552	224	94,979
Pagos de capital	(28,785)	(14,114)	(151,838)	(329)	(195,066)
Pagos de intereses	(18,035)	(657)	(28,411)	(30)	(47,133)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 23	18,297	926	28,227	-	47,450
Diferencia en cambio	2,840	213	29,443	(5)	32,491
Otras comisiones	8,958	-	(9,275)	-	(17)
Al 31 de diciembre de 2021	231,803	12,489	297,312	382	541,986

Ver notas 28.15, 28.16 y 28.17, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de diciembre de 2022, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por aproximadamente S/8,951,000 (aproximadamente S/27,019,000 al 31 de diciembre de 2021).

Estas transacciones se realizan a través de un servicio de cobranza electrónica proporcionado por una entidad financiera que posibilita el pago adelantado a proveedores. Las transacciones de factoring de operaciones con proveedores no tienen garantías específicas.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 5 años y tienen vencimiento hasta el año 2027.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. Las cuentas por pagar a largo plazo se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera.

Ver nota 28.14, para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por pagar comerciales.

15. Otras cuentas por pagar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	125,369	106,893
Remuneraciones y participaciones por pagar	19,544	20,311
Tributos y contribuciones sociales	11,421	27,196
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,308	3,211
Otros	4,192	3,936
	<u>161,834</u>	<u>161,547</u>
Por vencimiento -		
Corriente	131,204	160,777
No corriente	30,630	770
	<u>161,834</u>	<u>161,547</u>

(b) Los anticipos de clientes comprende los pagos recibidos en la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que la Compañía realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 27.2.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	106,893	81,387
Anticipos recibidos en el año	277,363	247,021
Diferencia en cambio	356	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(259,243)	(221,255)
Saldo final del año	125,369	106,893

16. Impuesto a la renta

- (a) El impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado separado de resultados integrales.

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	35,937	45,583
Impuesto a la renta diferido	14,390	(4,811)
Regularizaciones de años anteriores	400	(413)
Saldo final	50,727	40,359

- (b) Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para los años 2022 y 2021 es de 29.5 por ciento.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de "país o territorio no cooperante" y "régimen fiscal preferencial", "establecimiento permanente", "enajenación indirecta" de acciones, así como de los siguientes más significativos:

- (i) Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (ii) Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.
- (iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.
- (iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".
- (v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

En 2020, se realizó la publicación de las Leyes No.31104, No.31107, No.31108, No.31110 y otras disposiciones, las cuales entrarán en vigor a partir del ejercicio 2021. A continuación, se detallan los aspectos más significativos:

- (i) Deducibilidad de gastos financieros: No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.
- (ii) Devolución del ITAN 2020: La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (iii) Llevado de libros contables: Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicometidos de sociedades tituladoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.
- (iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20 por ciento anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50 por ciento; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20 por ciento; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50 por ciento.
- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2018 al 2022 están abiertos a fiscalización.
- (c) Impuesto a la renta diferido -
Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	86,924	74,740
Reversible dentro de 12 meses	4,600	1,780
Total impuesto diferido pasivo	<u>91,524</u>	<u>76,520</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(43,472)	(42,523)
Reversible dentro de 12 meses	(7,221)	(7,336)
Total impuesto diferido activo	<u>(50,693)</u>	<u>(49,859)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>40,831</u>	<u>26,661</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2021	45,357	14,827	4,505	64,689
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(2,218)	429	11,831
Al 31 de diciembre de 2021	58,977	12,609	4,934	76,520
Cargado (abonado) a resultados	16,237	(4,053)	2,820	15,004
Al 31 de diciembre de 2022	75,214	8,556	7,754	91,524
		Provisiones S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido				
Al 1 de enero de 2021		18,711	14,506	33,217
Cargado a resultados		2,621	14,021	16,642
Al 31 de diciembre de 2021		21,332	28,527	49,859
Cargado a resultados		614	220	834
Al 31 de diciembre de 2022		21,946	28,747	50,693

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	26,661	31,472
Cargo (abono) al estado separado de resultados integrales	14,170	(4,811)
Al 31 de diciembre	40,831	26,661

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a la utilidad de la Compañía, como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	166,538	100.00	135,075	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	49,129	29.50	39,847	29.50
Efecto del impuesto por:				
Partidas permanentes, neto	1,198	0.72	925	0.68
Regularización de años anteriores	400	0.24	(413)	(0.31)
Total	50,727	30.46	40,359	29.87

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Participación individual del capital	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 a 50	3	99.98
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

(b) Excedente de revaluación -

Corresponde a la diferencia entre el importe en libros de propiedades y su valor razonable, en función de tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, a la fecha del cambio de uso y transferencia de un elemento de propiedades y equipos a propiedad de inversión aplicando lo dispuesto en la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo". Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el excedente de revaluación, neto de su correspondiente impuesto a la renta diferido asciende a aproximadamente y S/3,944,000, respectivamente. El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Reserva legal -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10 por ciento de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Con fecha 30 de marzo de 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/1,436,000. Con dicha transferencia la reserva legal alcanzó el 20 por ciento del capital pagado.

(d) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2022 y 2021.

Con fecha 9 de marzo de 2022 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/32,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 29 de marzo del 2022.

Con fecha 30 de junio de 2021 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/24,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 23 de julio del 2021.

Los dividendos declarados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se resumen de la siguiente manera:

Acordado por	Ejercicio	Fecha de acuerdo	Fecha de entrega	Dividendos acordados S/(000)	Dividendos por acción acciones comunes S/(000)
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	30/06/2021	23/07/2021	8,719	0.03436
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	30/06/2021	23/07/2021	15,281	0.06022
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	09/03/2022	29/03/2022	32,000	0.12611

Notas a los estados financieros separados (continuación)

18. Costo de ventas

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7(a)	145,787	116,393
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	268,717	238,413
Consumo de materias primas e insumos	182,319	235,414
Mano de obra directa, nota 21(a)	35,779	24,862
Construcción encargada a terceros, nota 28.21	259,258	209,630
Depreciación, nota 9(g)	818	775
Amortización, nota 11(b)	-	7
Costo financiero, nota 23	1,836	23,020
Otros costos de producción	622	1,381
Provisión por deterioro de inmuebles terminados, nota 7(d)	122	1,462
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	(207,301)	(268,717)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7(a)	(221,718)	(145,787)
	<u>466,239</u>	<u>436,853</u>

Ver nota 28.21 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos

19. Gastos de venta

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	30,243	28,087
Cargas de personal, nota 21(a)	28,869	24,023
Depreciación, nota 9(g)	3,437	3,977
Servicios de transporte	509	414
Otros	1,591	1,699
	<u>64,649</u>	<u>58,200</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

20. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal, nota 21(a)	42,721	39,568
Honorarios de terceros	7,224	7,747
Servicios públicos y tributos	6,233	5,371
Depreciación, nota 9(g)	3,468	3,443
Amortización, nota 11(b)	2,634	2,639
Gastos bancarios	4,170	2,122
Mantenimiento	3,076	1,857
Alquileres	788	708
Seguros diversos	738	682
Suscripciones diversas	436	481
Transportes	345	269
Otros	1,583	1,496
	<u>73,416</u>	<u>66,383</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	21,637	14,618	17,999	14,551	12,835	14,707
Gratificaciones (b)	3,444	2,121	3,217	2,780	5,939	4,834
Seguridad y provisión social	2,129	1,311	1,821	1,573	3,906	3,133
Compensación por tiempo de servicios (c)	2,056	1,266	1,712	1,473	3,175	2,459
Vacaciones (d)	1,910	1,177	1,597	1,415	2,623	2,027
Participación de los trabajadores (e)	2,204	2,839	1,729	2,186	2,588	3,135
Otras cargas de personal	2,399	1,530	794	45	11,655	9,273
	<u>35,779</u>	<u>24,862</u>	<u>28,869</u>	<u>24,023</u>	<u>42,721</u>	<u>39,568</u>
Número de trabajadores	<u>125</u>	<u>127</u>	<u>265</u>	<u>268</u>	<u>300</u>	<u>311</u>

(b) Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

(c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(d) Descanso vacacional -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado separado de situación financiera.

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

22. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 28.21(b)	13,419	15,311
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Contribuciones reembolsables, recibos liberados y fee administrativo	978	1,429
Permutas proyectos habilitación urbana	689	961
Ingreso partidas conciliatorias	429	-
Costo amortizado de terrenos	335	-
Extorno de provisiones de servicios	296	-
Ingreso asesorías financieras	191	-
Recupero seguros	137	160
Venta inmueble Municipalidad Metropolitana de Lima	-	1,948
Venta de propiedades y equipo	-	495
Recupero de impuestos	-	299
Otros	817	987
	<hr/>	<hr/>
Total ingresos	19,322	24,087
	<hr/>	<hr/>
Prorrata de IG	10,431	8,326
Mermas de inventario	1,150	5,590
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar, nota 6(f)	641	1,175
Gastos de responsabilidad social - Ludoparques	448	-
Indemnizaciones otorgadas a clientes	379	908
Provisión de litigios	399	808
Donaciones	185	-
Costo de enajenación de activos	88	-
Multas y sanciones administrativa y fiscales	49	765
Fiscalización Sunat 2015	-	1,735
Ajustes de otras cuentas por cobrar - fiscalización 2014	-	1,628
Provisión construcción puente Trujillo	-	982
Otros	198	504
	<hr/>	<hr/>
Total gastos	13,968	22,421
	<hr/>	<hr/>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23. Gastos financieros

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(f)	40,147	47,450
Otros gastos financieros	3,871	8,720
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 9(h)	140	182
Menos -		
Intereses capitalizados sobre activos aptos, nota 7 y 18	(1,836)	(23,020)
	<u>42,322</u>	<u>33,332</u>

24. Contingencias, compromisos y garantías

24.1 Contingencias -

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un procedimiento administrativo tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria por el ejercicio 2002 por S/3,100,000, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Tribunal Fiscal ha notificado a la compañía, declarando nula la resolución de Intendencia Nro. 0150140009190 del 27 de julio del 2010, en el extremo del reparo por pérdidas en enajenación de valores no sustentados.

Al 31 de diciembre del 2022 dicho procedimiento se encuentra concluido con Resolución del Tribunal Fiscal No.03810-92021.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/33,225,000 que fueron impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en el mes de noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.
- (iii) Se mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/16,167,000,

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoría del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal, será emitida en el periodo 2023.

- (iv) La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápites anteriores sean resueltos en forma favorable a la Compañía; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- (v) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativas y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/1,424,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/7,168,000 (S/1,491,000 al 31 de diciembre de 2021). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

24.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos de la Compañía:

- (i) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/53,278,000 y US\$61,542,000 (S/15,798,000 y US\$65,616,000 al 31 de diciembre de 2021) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/144,743,000 y US\$2,532,000 (S/51,188,000 y US\$2,412,000 al 31 de diciembre de 2021). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

- (iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos - Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía - Suscrito en 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual la Compañía transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a Los Portales Hoteles S.A.C. ubicados en Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012, 2013, 2016 y 2018.

A partir de la creación de la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A.C., en el 2020 se modificó el contrato de fideicomiso para que se incluya como fideicomitente a esta nueva subsidiaria y así aporte los flujos de los Hoteles LP de Piura, Tarma, Cuzco y Country Club.

- (vi) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.
- (vii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre de 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (viii) Contrato Marco para la Constitución del Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre de 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

- (ix) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

- (x) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales -
Suscrito el 21 de abril de 2022 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (xi) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones -
Suscrito en junio del 2020 por la Compañía en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitados hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991 en Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras, hasta por un total en circulación de US\$48,000,000 o su equivalente en soles.

24.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por S/216,026,000 y US\$28,155,000 (S/115,145,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

25. Administración de riesgos financieros

25.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros de la Compañía comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, la Compañía está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al Dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	11,251	25,233
Cuentas por cobrar comerciales	149,167	160,664
Otras cuentas por cobrar	1,299	3,939
Total	<u>161,717</u>	<u>189,836</u>
Pasivos:		
Obligaciones financieras	(66,645)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(1,337)	(445)
Cuentas por pagar comerciales	(52,968)	(61,793)
Anticipos recibidos de clientes	(8,130)	(9,554)
Otras cuentas por pagar	(3,066)	(12,627)
Total	<u>(132,146)</u>	<u>(153,124)</u>
Posición activa, neta	<u>29,571</u>	<u>36,712</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.808 y S/3,820 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

La diferencia en cambio, neta por el periodo terminado al 31 de diciembre está conformada como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	23,242	183,934
Pérdida por diferencia de cambio	(33,942)	(196,076)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(10,700)</u>	<u>(12,142)</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Si al 31 de diciembre de 2022 considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/2,275,000 (S/2,825,000 en 2021), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados de la Compañía.

(ii) Riesgo de tasa de interés -

La política de la Compañía contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2022, ha sido de 0.45 por ciento (0.57 por ciento en 2021). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	739,982	739,982	-	716,659	716,659
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	3,801	3,801	-	2,532	2,532
	-	743,783	743,783	-	719,191	719,191

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que la Compañía conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. Por lo que, la Compañía no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

Para los otros negocios la Compañía ha determinado que no existe riesgo de pérdida crediticia esperada, dado que las ventas son cobradas principalmente en efectivo.

(c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras ("covenants").

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero ("covenants"), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre 2022:					
Obligaciones financieras (1)	161,885	68,649	301,169	112,522	644,225
Obligaciones por arrendamientos	941	337	35	-	1,313
Factoring con proveedores	8,951	-	-	-	8,951
Cuentas por pagar comerciales	308,731	22,197	48,081	-	379,009
Cuentas por pagar relacionadas	16,589	-	-	-	16,589
Otras cuentas por pagar (2)	36,465	-	-	-	36,465
Total	533,562	91,183	349,285	112,522	1,086,552
Al 31 de diciembre 2021:					
Obligaciones financieras (1)	195,853	68,857	247,896	207,488	720,094
Obligaciones por arrendamientos	1,286	962	382	-	2,630
Factoring con proveedores	27,019	-	-	-	27,019
Cuentas por pagar comerciales	281,415	11,751	91,749	-	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	27,462	-	-	-	27,462
Otras cuentas por pagar (2)	53,883	-	-	-	53,883
Total	586,918	81,570	340,027	207,488	1,216,003

(1) Incluye intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

25.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (menos los anticipos de clientes) entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

El ratio de apalancamiento calculado por la gerencia al 31 de diciembre, fue como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivo (a)	1,106,824	1,173,711
Total patrimonio (b)	<u>742,792</u>	<u>658,981</u>
Ratio (a/b)	<u>1.49</u>	<u>1.78</u>

25.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 10) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera. El valor razonable de las obligaciones financieras, revelado en nota 12, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

26. Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activos según estado separado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	743,783	719,191
Cuentas por cobrar relacionadas	3,437	4,745
Otras cuentas por cobrar (1)	15,041	15,111
Efectivo y equivalente de efectivo	122,474	169,358
	<u>884,735</u>	<u>908,405</u>
Pasivos según estado separado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	492,416	541,603
Obligaciones por arrendamientos	1,314	2,630
Factoring con proveedores	8,951	27,019
Arrendamiento financiero (2)	4,457	382
Cuentas por pagar comerciales	379,010	384,915
Cuentas por pagar relacionadas	16,589	27,462
Otras cuentas por pagar (3)	25,044	26,687
	<u>927,781</u>	<u>1,010,698</u>

- Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- Los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27. Estimados y juicios contables significativos

La preparación de los estados financieros separados siguiendo las Normas Internacionales Información Financiera requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros separados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros separados.

27.1 Estimados críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

- i. Valor razonable de propiedades de inversión -
El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. La Compañía aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros separados.
- ii. Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos
Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, la Compañía garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. La Compañía estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte de las obligaciones por arrendamientos. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que la Compañía no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.
- iii. Estimado de deterioro de las inversiones en subsidiarias
Las inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversione del deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros separados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

La Compañía reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado separado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento de la Compañía de entregar el inmueble. La Compañía considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo, nota 15.

Plazo de los arrendamientos -

La Compañía tiene suscritos contratos de arrendamiento, principalmente de edificaciones, establecimientos de ventas, los cuales consideran opciones de extensión y de terminación anticipada. Para determinar si es razonablemente seguro ejercer alguna de estas opciones y, de esa forma, definir el plazo de estos arrendamientos, la Compañía aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro cumplir el plazo contractual y no ejercer la opción. Asimismo, si hay penalidades significativas en caso no se extienda el plazo del contrato, se concluirá que es razonablemente seguro ejercer la opción de extensión.
- Si se espera que cualquier mejora efectuada sobre los activos arrendados tenga un valor residual significativo al finalizar el arrendamiento, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, la Compañía considera otros factores, tales como el histórico de permanencia en el arrendamiento, así como la relevancia de los costos o el impacto de una interrupción en las operaciones, si se pretendiera reemplazar el activo arrendado.

La mayor parte de las opciones de extensión en arrendamientos de oficinas y vehículos no se han incluido como parte de las obligaciones por arrendamientos, debido a que la Compañía podría reemplazar estos arrendamientos sin incurrir en costos significativos y sin que las operaciones sean interrumpidas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El plazo del arrendamiento se reevalúa si la Compañía ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante los años 2022 y 2021, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029, nota 9.

28. Resumen de principales políticas contables

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

28.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros separados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019, no existe obligación de preparar estados financieros separados; no obstante, en Perú, las entidades tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estos estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27: Estados Financieros Separados. Estos estados financieros separados se hacen públicos dentro del plazo establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF.

Los estados financieros de las compañías que se fusionan, tanto en el período en el que ocurre la fusión como en los otros períodos presentados en forma comparativa, se incluyen en los estados financieros separados de la Compañía que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(ii) Bases de medición -

Los estados financieros separados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la nota 27.

28.2 NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2022 -

(i) Cambios en las políticas contables y en la información a revelar -

Ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia a partir del 1 de enero de 2022; sin embargo, no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía y, por lo tanto, no han sido reveladas. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2022:

- **Referencia al Marco Conceptual – Modificaciones a la NIIF 3**

Las enmiendas sustituyen una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB por una referencia a la versión actual emitida en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos.

Las modificaciones añaden una excepción al principio de reconocimiento de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 para evitar la emisión de posibles ganancias o pérdidas del "Día 2" que surjan para pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o de la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de haber incurrido separadamente. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o CINIIF 21, respectivamente, en su lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación actual en la fecha de adquisición.

Las enmiendas también agregan un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para reconocimiento en la fecha de adquisición.

De conformidad con las disposiciones transitorias, la Compañía aplica las enmiendas de forma prospectiva, es decir, combinaciones de negocios que se produzcan después del comienzo del período de referencia anual en el que se aplique por primera vez las modificaciones (la fecha de la solicitud inicial).

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Contratos onerosos - Costes de cumplimiento de un contrato - Modificaciones a la NIC 37 -**

Un contrato oneroso es un contrato en virtud del cual los costos inevitables (es decir, los costos que la Compañía no puede evitar porque tiene el contrato) de cumplir con las obligaciones del contrato exceden los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo.

Las enmiendas especifican que al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas, una entidad debe incluir los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales (por ejemplo, los costos de mano de obra y materiales directos) como un asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato (por ejemplo, la depreciación del equipo utilizado para cumplir el contrato, así como los costos de gestión y supervisión del contrato). Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo el período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Propiedad, Planta y Equipo: Cobro antes del Uso previsto - Modificaciones a la NIC 16 -**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del período.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

- **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – Filial por primera vez adoptador -**

La enmienda permite a una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 para medir la acumulación. Diferencias de conversión utilizando los montos reportados en los estados financieros consolidados de la dominante, basados en la fecha de transición de la matriz a las NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Esta enmienda también es aplicada a una empresa asociada o conjunta que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

- **NIIF 9 Instrumentos financieros – Tarifas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuenta de pasivos financieros -**

La modificación aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

(ii) Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes -

A continuación, se detallan aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables a la Compañía, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigor:

- **Modificaciones a la NIC 1: “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes” -**

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 “Presentación de estados financieros” para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir negociación.

- **Modificaciones a la NIC 8: "Definición de estimaciones contables" -**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 en el que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se produzcan en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

- **Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF N° 2 -**

En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y el Documento de práctica de las NIIF N° 2 "Realización de juicios sobre materialidad", en la que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requerimiento de que las entidades revelen sus políticas contables 'significativas' por un requerimiento de revelar sus políticas contables 'materiales' y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable.

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. Dado que las enmiendas al Documento de Práctica N° 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, no es necesaria una fecha de vigencia para estas enmiendas.

Actualmente, la Compañía está revisando las divulgaciones de información sobre políticas contables para garantizar la coherencia con los requisitos modificados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- *Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción - Modificaciones a la NIC 12 -*

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que restringen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales imponibles y deducibles.

Las modificaciones deben aplicarse a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del período comparativo más antiguo que se presente, también deben reconocerse un activo por impuestos diferidos (siempre que haya suficientes ganancias fiscales disponibles) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado estos cambios y no ha encontrado impactos significativos en los estados financieros separados.

28.3 Traducción de moneda extranjera -

- (a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros separados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles que es la moneda funcional de la Compañía.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado separado de resultados.

28.4 Activos financieros -

- (a) Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales); y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si la Compañía elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

(b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(c) Medición -

En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que la Compañía ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de "Diferencia en cambio, neta" y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, la Compañía tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si la Compañía opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que la Compañía tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Deterioro -

La Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial, nota 25.1(b).

28.5 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

28.6 Efectivo y equivalente de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponde a los rubros de caja, fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos a plazo con menos de tres meses de vencimiento desde la fecha de adquisición, todas ellas registradas en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.

La Compañía ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

28.7 Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la Nota 28.4.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En la fecha efectiva en que se cumplen los criterios por el reconocimiento del ingreso por venta de lotes se realiza el cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

28.8 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los proyectos inmobiliarios en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva, cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100 por ciento del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

28.9 Inversiones en subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que sin poseer más de 50 por ciento de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un control de facto.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros separados al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan a resultados en el momento en que se aprueba su distribución.

Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros separados. A la fecha de cierre la Gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, que se reconoce en resultados.

28.10 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad de la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad de la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16, "Propiedades y equipo".

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la nota 27.2.

28.11 Propiedades y equipos -

Los terrenos y las obras en curso no se deprecian. Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado separado de resultados en el período en el que se incurrir.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La depreciación de los mobiliarios y equipos se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificaciones y otras construcciones	De 4 a 20
Mobiliario y equipos	De 10 a 35

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad y equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

28.12 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

La concesión otorgada a la concesionaria, nota 11 corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

(b) Programas de computación generados internamente -

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;
- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

28.13 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado separado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios de la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado separado de resultados.

28.14 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.15 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el período de los pasivos financieros usando el método de interés efectivo.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

28.16 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren, notas 12 y 23.

28.17 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

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

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte de la Compañía.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos “en sustancia”), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;
- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que la Compañía se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si la Compañía considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que la Compañía ejercerá esta opción.

Si fuera razonablemente seguro extender el plazo de un arrendamiento, los pagos de arrendamiento del plazo extendido también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada de forma simple, se utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que representa la tasa que se cargaría al arrendatario para captar los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo subyacente al derecho de uso, en un contexto económico similar y bajo términos similares, en lo referido al plazo, garantías y condiciones.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, la Compañía toma en cuenta los siguientes criterios:

- En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.
- En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito la Compañía, y
- Aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

La Compañía está expuesto a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, la obligación por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la remediación se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial de la obligación por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que la Compañía esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si la Compañía considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos informáticos y pequeños artículos de mobiliario de oficina.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100 por ciento de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5 por ciento y 20 por ciento. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones,

tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos la Compañía contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo a la Compañía y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven a la Compañía a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera. La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, la Compañía no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.18 Impuestos -

(a) Impuesto a las ganancias -

Porción corriente del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a las autoridades tributarias. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado separado de situación financiera.

Porción diferida del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado separado de situación financiera.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(b) 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:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- 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 Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.19 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades de la Compañía, tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados integrales como gasto financiero.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades de la Compañía generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

28.20 Capital emitido -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

28.21 Reconocimiento de ingresos -

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 espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos de la Compañía se derivan de la: (i) venta de lotes urbanos y macrolotes, (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) prestación de servicios de la línea de negocio de rentas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -
- (i) Obligación de desempeño: La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.
 - (ii) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.
 - (iii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
 - (iv) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1 por ciento de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, la Compañía reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20 por ciento o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.
 - (v) La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- (b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
- La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando La Compañía otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Intereses -

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

28.22 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

La construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los bienes a ser vendidos y se reconocen conforme se devengan.

28.23 Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones a los trabajadores en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales, a medida que se devengan.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

28.24 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado separado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

28.25 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía.

28.26 Información por unidades de negocio -

Las unidades de negocio operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía.

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

29. Eventos posteriores a la fecha del estado separado de situación financiera

- (a) Con fecha 26 de enero de 2023, se ejecutó la Colocación de la serie A de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de la Compañía por un monto aproximado de S/65,705,000 a un plazo de 10 años y con vencimiento el 26 de enero de 2033.
- (b) Con fecha 11 de enero del 2023, la administración tributaria ha notificado a la Compañía la fiscalización parcial del periodo 2019.
- (c) Con fecha 22 de marzo del 2023 se emitió el segundo programa de papel comercial 5ta emisión serie G por S/9,295,000 con vencimiento el 16 de marzo del 2024.
- (d) Con fecha 23 de marzo del 2023 en Juan de Accionistas se acordó la distribución de dividendos por S/39,607,000 contra la cuenta de resultados acumulados los mismos que serán cancelados a los accionistas el 14 de abril del 2023

No existen otros eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia de la Compañía, que ameriten ajuste a los estados financieros separados presentados o revelación en esta nota.

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A. y sus Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y sus Subsidiaria (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Creemos que las pruebas de auditoría que hemos obtenido son suficientes y apropiadas para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Lima

Av. Víctor Andrés
Belaunde 171
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Lima II

Av. Jorge Basadre 330
San Isidro
Tel: +51 (1) 411 4444

Arequipa

Av. Bolognesi 407
Yanahuara
Tel: +51 (54) 484 470

Chiclayo

Av. Federico Villarreal
115 Sala Cinto, Urb. Los
Parques
Lambayeque
Tel: +51 (74) 227 424

Trujillo

Av. El Golf 591 Urb. Del Golf III
Víctor Larco Herrera 13009,
Sede Miguel Ángel Quijano Doig
La Libertad
Tel: +51 (44) 608 830

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor correspondiente, y no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros consolidados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto Los Portales S.A. y sus Subsidiarias en aplicación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:

- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y
- Se ha entregado el bien.

Sobre la base de las estimaciones realizadas por el Grupo con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos del Grupo (\$/713,707,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en las notas 2 y 29.21(a) de los estados financieros consolidados.

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otra información incluida en el Informe Anual 2022 del Grupo

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria Anual del Grupo y no forma parte integral de los estados financieros consolidados ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar en este sentido.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

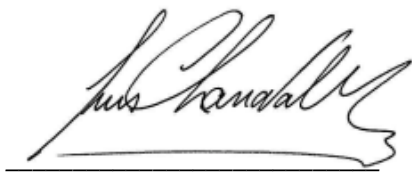
También proporcionamos a los responsables del gobierno del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Grupo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
30 de marzo de 2023

Refrendado por:



Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula No 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	234,352	246,287	Obligaciones financieras	12	115,713	125,961
Cuentas por cobrar comerciales	4	156,308	162,514	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	11,829	10,542
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	378	1,412	Factoring con proveedores	13	8,951	27,079
Otras cuentas por cobrar	6	16,292	30,465	Cuentas por pagar comerciales	14	341,105	303,218
Inventarios	7	511,356	492,214	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	-	27
Otros activos		2,331	1,950	Otras cuentas por pagar	15	159,897	232,418
				Provisiones	25.1(v)	2,307	1,934
Total activo corriente		921,017	934,842	Total pasivo corriente		639,802	701,179
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	599,840	569,049	Obligaciones financieras	12	464,506	468,374
Otras cuentas por cobrar	6	16,437	17,080	Obligaciones por arrendamientos	9(h)	42,702	46,634
Inversión en asociada y negocios conjuntos	8	18,245	27,244	Cuentas por pagar comerciales	14	70,278	103,500
Propiedades y equipos, neto	9	113,307	108,675	Otras cuentas por pagar	15	69,650	4,715
Propiedades de inversión	10	326,122	291,261	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(c)	27,297	11,838
Activos intangibles	11	57,582	25,000	Total pasivo no corriente		674,433	635,061
Total activo no corriente		1,131,533	1,038,309	Total pasivo		1,314,235	1,336,240
Total activo		2,052,550	1,973,151	Patrimonio			
					17		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Reserva legal		51,928	51,760
				Otras reservas de patrimonio		5,085	5,089
				Resultados acumulados		427,548	326,308
				Total patrimonio		738,315	636,911
				Total pasivo y patrimonio neto		2,052,550	1,973,151

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		825,993	669,404
Ingresos por servicios prestados		126,650	89,180
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		105,739	94,819
	2	<u>1,058,382</u>	<u>853,403</u>
Costo de venta de inmuebles		(548,049)	(458,329)
Costos por servicios prestados		(81,736)	(63,938)
	18	<u>(629,785)</u>	<u>(522,267)</u>
Utilidad bruta		428,597	331,136
Gastos de ventas	19	(79,191)	(69,549)
Gastos de administración	20	(96,011)	(81,001)
Otros ingresos	22	20,108	24,115
Otros gastos	22	(16,916)	(27,396)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(2,155)	(3,124)
Utilidad de operación		<u>254,432</u>	<u>174,181</u>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	(844)	(2,357)
Gastos financieros	23	(52,004)	(38,204)
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(10,690)	(11,391)
Utilidad antes del impuesto a la renta		190,894	122,229
Impuesto a la renta	16(a)	(57,476)	(40,913)
Utilidad del año		133,418	81,316
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(4)	(921)
Resultado integral total del año		<u>133,414</u>	<u>80,395</u>
Utilidad básica por acción		<u>0.53</u>	<u>0.32</u>

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Otras reservas de patrimonio			Resultados acumulados S/(000)	Total
				Excedente de revaluación S/(000)	Resultados por conversión S/(000)	Total otras reservas de patrimonio S/(000)		
Saldos al 1 de enero de 2021		253,754	49,609	3,944	2,066	6,010	270,555	579,928
Utilidad del año		-	-	-	-	-	81,316	81,316
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	2,151	-	-	-	(2,151)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(921)	(921)	-	(921)
Otros		-	-	-	-	-	588	588
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>253,754</u>	<u>51,760</u>	<u>3,944</u>	<u>1,145</u>	<u>5,089</u>	<u>326,308</u>	<u>636,911</u>
Utilidad del año		-	-	-	-	-	133,418	133,418
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	116	-	-	-	(116)	-
Dividendos declarados y pagados	17(c)	-	-	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
Otros		-	52	-	-	-	(62)	(10)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>253,754</u>	<u>51,928</u>	<u>3,944</u>	<u>1,141</u>	<u>5,085</u>	<u>427,548</u>	<u>738,315</u>

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del año		133,418	81,316
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9(g)	25,940	26,541
Amortización	11(d)	5,713	4,823
Impuesto a la renta diferido	16(c)	15,459	(6,653)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	2,155	3,124
Diferencia en cambio	12(f) y 9(h)	(12,544)	36,284
Valor razonable de intangibles	22 y 11(b)	(921)	-
Venta de propiedades y equipos	22	-	573
Venta de cartera	4(e)	(2,031)	(2,497)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(e)	641	3,606
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(e)	487	1,621
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	844	2,357
Intereses devengados	23	48,194	53,059
Otros		(337)	(22)
Aumento (disminución) en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(103,956)	(184,470)
Inventarios		155,870	143,698
Otros activos		(381)	(4,788)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		57,091	261,529
Intereses pagados	12(f)	(44,857)	(49,295)
Intereses cobrados		97,125	86,760
Impuesto a la renta pagado		(58,604)	(25,832)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>317,456</u>	<u>431,499</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11(a)	(2,836)	(2,208)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(18,185)	(7,227)
Compra de acciones de subsidiaria	8	(7,835)	-
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(213,943)	(204,236)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(242,799)</u>	<u>(211,857)</u>

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

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	190,113	115,659
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(213,511)	(205,341)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(15,105)	(15,833)
Obtención de factoring con proveedores		25,115	10,822
Pago de factoring con proveedores		(42,965)	(11,427)
Pago de dividendos	17(c)	(32,000)	(24,000)
Efectivo y equivalente de efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(88,353)</u>	<u>(130,120)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(13,693)	89,522
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año de nueva subsidiaria		1,761	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>246,287</u>	<u>156,765</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>234,352</u>	<u>246,287</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9(a)	13,621	14,006
Transferencia de inventarios a activos fijos	9(a)	528	-
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10(a)	(183,292)	(229,363)
Pasivo por arrendamiento financiero	12(f)	7,677	275
Obligaciones por arrendamiento	9(h)	8,759	9,846

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

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

1. Información general

1.1. Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado "Grupo Los Portales" o "el Grupo", ver nota 30) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido una alta frecuencia de negociación.

1.2 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2023 y han sido aprobados por el Directorio el 30 de marzo de 2023; y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022 y han sido aprobados por el Directorio y por la Junta Obligatoria Anual de Accionistas el 29 de marzo de 2022. Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 29.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Información por segmentos

El Comité Ejecutivo del Grupo supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Para los segmentos definidos por el Grupo, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las actividades del Grupo comprenden las siguientes unidades de negocio:

- (a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -
Habilitación Urbana y Vivienda Social -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca:

- Habilitación Urbana Primaria: Comprende el desarrollo de proyectos de lotes de terrenos con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, y electricidad). Este segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.
- Habilitación Urbana Secundaria: Comprende la venta de lotes para casas de campo y de playa.
- Vivienda Unifamiliar: Comprende la construcción de casas a través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. Este segmento objetivo se ubica en familias de niveles socioeconómicos C y D.

Departamentos -

Comprende las actividades de desarrollo y venta de departamentos dentro de proyectos de vivienda multifamiliares residenciales y también desarrolla proyectos como parte del programa Mi Vivienda.

- (b) Unidad de Estacionamientos -
El ámbito de la unidad de negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: valet parking, publicidad indoor, soluciones tecnológicas y equipamientos, diseños y arquitectura de estacionamientos.

La Unidad implementó APPARKA en el año 2018, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos del Grupo. Este aplicativo entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene 188 operaciones contratadas en funcionamiento (187 al 31 de diciembre de 2021).

- (c) Unidad de Hoteles -
La unidad de hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta unidad se brinda también el servicio de Telemarketing, que maneja y administra los servicios de call center y televentas, dando soporte a todas las unidades del Grupo, potenciando el crecimiento de los negocios.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La estrategia de negocio busca posicionar al Grupo como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Hotel Country Club para el segmento de lujo y LP Hoteles S.A. para el segmento corporativo. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Máncora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones.

(d) Unidad de Rentas -

La Unidad de rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales, hoteles y de oficinas de propiedad del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo ha decidido reportar todos sus segmentos operativos. La información por segmentos, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, excluyendo los activos y pasivos no asignados se basa en información contable y se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2022 -					
Ingresos por ventas y servicios	825,993	75,759	50,478	413	952,643
Ingresos financieros	105,739	-	-	-	105,739
Costo de venta y de servicios	(548,049)	(52,225)	(28,850)	(661)	(629,785)
Utilidad bruta	<u>383,683</u>	<u>23,534</u>	<u>21,628</u>	<u>(248)</u>	<u>428,597</u>
Gastos de ventas	(74,598)	(1,775)	(2,817)	(1)	(79,191)
Gastos de administración	(75,908)	(12,264)	(7,614)	(225)	(96,011)
Otros ingresos (egresos)	2,983	(95)	(9)	(1,842)	1,037
Utilidad de operación	<u>236,160</u>	<u>9,400</u>	<u>11,188</u>	<u>(2,316)</u>	<u>254,432</u>
Ingresos financieros	3,569	1,655	1,297	1	6,522
Gasto financiero	(47,136)	(6,323)	(2,374)	(2,693)	(58,526)
Participación en negocios conjuntos	-	(844)	-	-	(844)
Diferencia en cambio	(12,386)	136	1,634	(74)	(10,690)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>180,207</u>	<u>4,024</u>	<u>11,745</u>	<u>(5,082)</u>	<u>190,894</u>
Al 31 de diciembre de 2022 -					
Activos corrientes	843,561	43,807	29,193	2,799	919,360
Activos no corrientes	917,604	87,216	46,068	72,223	1,123,111
Total activos	<u>1,761,165</u>	<u>131,023</u>	<u>75,261</u>	<u>75,022</u>	<u>2,042,471</u>
Obligaciones financieras corrientes	104,182	5,927	-	4,355	114,464
Otros pasivos corrientes	473,365	26,102	13,226	443	513,136
Obligaciones financieras no Corrientes	384,139	59,145	-	21,222	464,506
Otros pasivos no corrientes	169,716	6,896	26,622	6,694	209,928
Total pasivos	<u>1,131,402</u>	<u>98,070</u>	<u>39,848</u>	<u>32,714</u>	<u>1,302,034</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2021 -					
Ingresos por ventas y servicios	669,404	56,838	31,236	1,106	758,584
Ingresos financieros	94,819	-	-	-	94,819
Costo de venta y de servicios	(458,329)	(42,782)	(20,498)	(658)	(522,267)
Utilidad bruta	<u>305,894</u>	<u>14,056</u>	<u>10,738</u>	<u>448</u>	<u>331,136</u>
Gastos de ventas	(66,386)	(1,274)	(1,889)	-	(69,549)
Gastos de administración	(65,223)	(10,069)	(5,497)	(212)	(81,001)
Otros ingresos/egresos	(6,569)	(954)	(314)	1,432	(6,405)
Utilidad de operación	<u>167,716</u>	<u>1,759</u>	<u>3,038</u>	<u>1,668</u>	<u>174,181</u>
Ingresos financieros	2,163	1,754	1,017	-	4,934
Gasto financiero	(33,709)	(3,947)	(2,653)	(2,829)	(43,138)
Participación en negocios conjuntos	-	(2,357)	-	-	(2,357)
Diferencia en cambio	(6,301)	(161)	(2,676)	(2,253)	(11,391)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>129,869</u>	<u>(2,952)</u>	<u>(1,274)</u>	<u>(3,414)</u>	<u>122,229</u>
Al 31 de diciembre de 2021 -					
Activos corrientes	867,057	43,835	18,448	3,704	933,044
Activos no corrientes	846,666	60,236	46,905	75,025	1,028,832
Total activos	<u>1,713,723</u>	<u>104,071</u>	<u>65,353</u>	<u>78,729</u>	<u>1,961,876</u>
Obligaciones financieras corrientes	119,142	2,319	-	4,118	125,579
Otros pasivos corrientes	531,326	19,287	10,400	544	561,557
Obligaciones financieras no Corrientes	403,427	39,294	-	25,653	468,374
Otros pasivos no corrientes	122,127	5,211	31,521	7,828	166,687
Total pasivos	<u>1,176,022</u>	<u>66,111</u>	<u>41,921</u>	<u>38,143</u>	<u>1,322,197</u>

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a los 4 segmentos reportables asignados en los segmentos de negocio del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, una conciliación del total de activos por segmentos con el total de activos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total activos por segmentos	2,042,470	1,961,876
Existencias no asignadas	75	97
Propiedad y equipos no asignados	3,550	4,211
Activos intangibles no asignados	4,873	5,268
Otros activos		-
Otras cuentas por cobrar no asignados	226	219
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	136	142
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	1,220	1,338
	<u>2,052,550</u>	<u>1,973,151</u>

A continuación, una conciliación del total de pasivos por segmentos con el total de pasivos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,302,034	1,322,197
Obligaciones financieras	1,252	384
Otras cuentas por pagar	7,954	8,909
Cuentas por pagar comerciales	2,995	4,750
	<u>1,314,235</u>	<u>1,336,240</u>

Ver nota 29.4 para política contable relevante sobre la información por segmentos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2 Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA

En Junta General de Accionistas de CEMSA de fecha 1 de abril de 2022, se acordó la reducción del 50 por ciento de su capital social por devolución de aportes. Esta devolución se realizó el 26 de mayo de 2022 a sus accionistas Obras de Ingeniería S.A. y Urbana Operadora S.A. quienes recibieron en efectivo y por el total de su participación el valor aproximado de S/6,500,000 y S/1,335,000. Adicionalmente, en la misma fecha CEMSA realizó un abono de S/665,000 por la suspensión del contrato de supervisión mantenido con la accionista Urbana Operadora S.A.

Los activos y pasivos a la fecha de esta operación fueron registrados a sus valores estimados de mercado a la fecha de la transacción. Dichos valores razonables fueron determinados por la Gerencia. A continuación, se presenta los valores determinados por la Compañía:

	Valor en libros S/(000)	Ajustes al valor razonable S/(000)	Valor razonable S/(000)
Activos			
Efectivo y equivalente de efectivo	1,761	-	1,761
Otras cuentas por cobrar	2,372	-	2,372
Inventarios, neto	4	-	4
Otros activos	164	-	164
Intangibles	34,537	921	35,458
Propiedades, planta y equipo	83	-	83
Pasivos			
Otros pasivos financieros	19,716	-	19,716
Cuentas por pagar	251	-	251
Cuentas por pagar relacionads	1,516		1,516
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	40	272	312
Total activos netos identificados	<u>17,398</u>	<u>649</u>	<u>18,047</u>
Plusvalía negativa "badwill" proveniente de las adquisiciones			<u>625</u>
Contraprestación transferida			<u>8,500</u>

La plusvalía representa el valor de las sinergias esperadas que surgirán de la incorporación de esta entidad al Grupo; la Compañía considera que con esta compra mejorará su oferta de valor para los clientes y consumidores.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	1,399	788
Fondos mutuos (b)	-	101,569
Depósitos a plazo (c)	76,876	77,886
Cuentas corrientes (d)	156,077	66,044
	<u>234,352</u>	<u>246,287</u>

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2022, incluye un saldo de S/76,265,000 (S/55,220,000, al 31 de diciembre de 2021) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

- (b) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantuvo inversiones en fondos mutuos en entidades financieras de alto prestigio en el país denominados en soles y dólares, altamente líquidos y de libre rescate, generando intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.70 y 2.00 por ciento y para dólares tasas entre 0.35 y 0.55 por ciento.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 4 y 5 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles de 6.8 por ciento y en dólares de 2.50 por ciento.
- (d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver nota 29.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	142,089	599,840	741,929	151,618	569,049	720,667
Por rentas y servicios prestados (c)	14,235	-	14,235	11,023	-	11,023
	156,324	599,840	756,164	162,641	569,049	731,690
Estimación de deterioro por pérdida esperada (f)	(16)	-	(16)	(127)	-	(127)
	<u>156,308</u>	<u>599,840</u>	<u>756,148</u>	<u>162,514</u>	<u>569,049</u>	<u>731,563</u>

(b) Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 103 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones.

El Grupo mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

(c) Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

(d) Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente en la revelación sobre riesgo de crédito, ver nota 26.1.(b).

(e) Con fecha 26 de enero de 2022, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$8,154,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,031,000, que se incluye en el rubro "otros ingresos" del estado consolidado de resultados integrales, nota 22.

Con fecha 9 de marzo de 2021, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US\$9,865,000, con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/2,497,000, que se incluye en el rubro "otros ingresos" del estado consolidado de resultados integrales, nota 22.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	127	87
Adiciones	66	245
Recuperos y/o castigos	(177)	(205)
	<u>16</u>	<u>127</u>
Saldo final del año	<u>16</u>	<u>127</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estimación de deterioro por pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro. Ver nota 29.9 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

5. Transacciones con partes relacionadas

(a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales -		
Relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	3	16
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	846
	<u>3</u>	<u>862</u>
Cuentas por cobrar no comerciales -		
Negocio conjunto -		
Inversiones Real Once S.A.	375	246
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	304
	<u>375</u>	<u>550</u>
Total	<u>378</u>	<u>1,412</u>
Cuentas por pagar comerciales -		
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	-	27
Total	<u>-</u>	<u>27</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	10,803	8,872

(*) El Grupo incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. La remuneración a la Gerencia clave, incluye sueldos, beneficios sociales, dietas y aportes legales. El Grupo no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

(b) **Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -**

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses ni tienen garantías específicas.

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	8,632	-	8,632	21,719	-	21,719
Depósitos en garantía (c)	3,458	12,830	16,288	3,243	10,864	14,107
Tributos por cobrar	2,003	4,248	6,251	2,689	5,763	8,452
Reclamaciones a terceros	2,199	-	2,199	1,254	453	1,707
Depósitos en reclamo (d)	-	-	-	2,735	-	2,735
Servicios gerenciales por cobrar	-	-	-	2,431	-	2,431
	<u>16,292</u>	<u>17,078</u>	<u>33,370</u>	<u>34,071</u>	<u>17,080</u>	<u>51,151</u>
Estimación de deterioro por pérdida esperada (e)	-	(641)	(641)	(3,606)	-	(3,606)
	<u>16,292</u>	<u>16,437</u>	<u>32,729</u>	<u>30,465</u>	<u>17,080</u>	<u>47,545</u>

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones del Grupo en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

- (b) Los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos, para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos del negocio estacionamientos.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/9,735,000 y S/9,795,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.
- (d) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en reclamo correspondían a fondos que se encontraban en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) y que fueron recuperados durante el año 2022.
- (e) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,520	1,351
Adiciones, nota 22	641	3,606
Recuperos y/o castigos	(1,520)	(1,351)
Saldo final	<u>641</u>	<u>3,606</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estimación por pérdida crediticia esperada de las otras cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	248,612	339,834
Inmuebles terminados (c)	257,157	147,759
Mercadería (d)	1,318	1,794
Suministros	<u>6,315</u>	<u>5,823</u>
Menos -		
Desvalorización de inmuebles terminados (e)	<u>(2,046)</u>	<u>(2,996)</u>
	<u>511,356</u>	<u>492,214</u>

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 12 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	339,834	285,357
Costos de habilitación y construcción	377,917	283,625
Capitalización de intereses, nota 23	1,836	23,020
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	183,292	229,363
Transferencia a propiedades de inversión, nota 10(a)	(6,981)	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	<u>(647,286)</u>	<u>(479,681)</u>
Saldo final del año	<u>248,612</u>	<u>339,834</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	54,323	78,243
Zona Centro	41,986	55,918
Zona Norte	18,243	42,316
Zona Este	-	15,199
	<u>114,552</u>	<u>191,676</u>
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	74,922	85,425
Zona Sur	23,625	25,625
Zona Este	35,513	37,108
	<u>134,060</u>	<u>148,158</u>
	<u>248,612</u>	<u>339,834</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo incluye intereses capitalizados por aproximadamente S/7,143,000 y S/20,127,000, respectivamente. Ver nota 29.17 para otras políticas relevantes sobre los costos de financiamiento.

El movimiento de capitalización de los intereses fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	20,127	35,418
Adiciones, nota 23	1,836	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(14,744)	(38,100)
Otros ajustes	(76)	(211)
Saldo final	<u>7,143</u>	<u>20,127</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Inmuebles terminados -

Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y edificaciones que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo a la tabla que se presenta a continuación:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	128,975	51,703
Provincias	<u>128,182</u>	<u>96,056</u>
Saldo final	<u>257,157</u>	<u>147,759</u>

(d) Mercadería -

La mercadería corresponde a equipos de control de acceso, barreras, equipos de seguridad y dispensadores de tickets, de la unidad de negocio de estacionamientos, que el Grupo vende a terceros.

(e) El movimiento de la provisión por deterioro de inmuebles terminados fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	2,996	2,671
Adiciones, nota 18	487	1,621
Extorno por ventas	<u>(1,437)</u>	<u>(1,296)</u>
Saldo final del año	<u>2,046</u>	<u>2,996</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las provisiones por desvalorización de inventarios por aproximadamente S/487,000 y S/1,621,000 corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por desvalorización de inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 cubre adecuadamente el riesgo de desvalorización de sus inventarios a dichas fechas, por lo que no es necesario registrar alguna provisión adicional.

Ver nota 29.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Inversión en asociada y negocios conjuntos

- (a) Al 31 de diciembre, las inversiones en asociadas y negocios conjuntos son contabilizadas bajo el método de participación patrimonial; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2022 %	2021 %	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Asociada -				
Muse 128 LP (c)	20.00	20.00	6,518	6,518
Negocios conjuntos -				
Concesión Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA (e)	100.00	50.00	-	8,856
Inversiones Real Once S.A. (d)	50.00	50.00	11,727	11,870
			<u>18,245</u>	<u>27,244</u>

- (b) El movimiento de las inversiones en asociada y negocios conjuntos fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	27,244	29,602
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	(844)	(2,357)
Recompra de acciones de CEMSA (e)	(8,155)	-
Otros	-	(1)
Saldo final del año	<u>18,245</u>	<u>27,244</u>

- (c) Muse 128 LP -

Entidad constituida en Houston - Texas el 8 de enero del 2018 con la finalidad de dedicarse a la compra - venta de propiedades generando ganancias para los asociados.

La subsidiaria LP USA S.A. a través de LP USA Inc. posee el 20 por ciento de participación en dicha asociada siendo ésta la principal.

- (d) Inversiones Real Once S.A. -

Entidad propietaria del inmueble ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro, el mismo que es utilizado para la operación de estacionamientos.

En octubre del 2019 como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a Los Portales Estacionamientos S.A. la inversión en Inversiones Real Once S.A. por S/4,524,000.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El 22 de agosto de 2019, el Grupo aprobó la compra del 21.43 por ciento de acciones de Inversiones Real Once S.A. a un tercero no vinculado por S/6,758,000; siendo el mayor valor pagado sobre los activos netos por S/2,122,000 los cuales se han reconocido como "plusvalía". En este sentido, la inversión en Inversiones Real Once S.A. pasó de ser asociada a negocio conjunto.

Durante los años 2022 y 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Inversiones Real Once S.A. de S/143,000 y S/927,000, respectivamente.

- (e) Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA -
CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/20,000,000 a una tasa de 8.28 por ciento con vencimiento en setiembre de 2037. Como garantía se creó el Fideicomiso de flujos en administración y garantías, entre CEMSA en calidad de Fideicomitente y Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Fiduciario, con el objeto de garantizar el pago de los cupones del bono corporativo emitido en setiembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, Los Portales S.A. poseía el 49 por ciento de los derechos de voto de su negocio conjunto. Con fecha 15 de febrero de 2018, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A.C., transfirió 204,187 acciones a Los Portales S.A., las cuales representan el 1 por ciento del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

Con fecha 31 de mayo de 2018 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/3,363,000 mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/6,727,000 que mantenía la empresa con Los Portales S.A., Urbana Operadora S.A. y Obras de Ingeniería S.A.C. de acuerdo con el siguiente detalle: (i) Los Portales S.A. por un importe de S/3,363,000, (ii) Obras de Ingeniería S.A.C. por un importe de S/2,790,000 y (iii) Urbana Operadora S.A. por S/573,000.

Posteriormente, como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. parte del acuerdo conjunto en Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA por S/12,287,000.

Con fecha 1 de marzo de 2019, en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/2,286,000, de los cuales S/1,181,500 corresponde a capitalización de deudas y S/23,000 a aporte de Los Portales S.A., en efectivo, consecuentemente, el valor en libro de la inversión se incrementó de S/12,372,000 a S/13,553,500.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Con fecha 24 de marzo de 2021 hemos tomado conocimiento que la Municipalidad de Miraflores ha comunicado a CEMSA, su aprobación expresa a la transferencia del 1 por ciento de acciones por S/278,000 de titularidad de Los Portales S.A. en CEMSA a favor de Los Portales Estacionamientos,

Con fecha 24 de mayo de 2021, mediante contrato de compraventa de acciones, Obras de Ingeniería S.A.C., transfirió 204,187 acciones a Los Portales S.A., las cuales representan el 1 por ciento del capital de la sociedad por un pago de S/204,187. Transferencia que fue aprobada por el supervisor del contrato de Concesión y por la Municipalidad de Miraflores, en calidad de Concedente, el día 30 de mayo de 2018.

En Junta General de Accionistas de CEMSA de fecha 1 de abril de 2022, se acordó la reducción de su capital social por un importe ascendente a S/14,754,000. Esta devolución se realizó el 26 de mayo de 2022 a sus accionistas Obras de Ingeniería S.A. y Urbana Operadora S.A. quienes recibieron en efectivo y por el total de su participación el valor aproximado de S/6,500,000 y S/1,335,000, respectivamente. El menor valor devuelto a los accionistas de aproximadamente S/6,919,000 fue transferido dentro del Patrimonio neto de CEMSA como Otras reservas.

Adicionalmente, en la misma fecha CEMSA realizó un abono de S/665,000 por la suspensión del contrato de supervisión mantenido con la accionista Urbana Operadora S.A. el cual fue registrado dentro del rubro "Otros egresos" del estado consolidado de resultados integrales de la subsidiaria.

El 24 de mayo de 2022 CEMSA celebró con Los Portales Estacionamientos S.A. un contrato de préstamo por S/8,500,000. Dicho préstamo fue utilizado en la devolución de aportes según acuerdo de Junta General de accionistas celebrada el 1 de abril de 2022.

Mediante Junta General de Accionistas de fecha 10 de junio de 2022 se acordó aumentar el capital social en un total de aproximadamente S/8,526,000 mediante la capitalización de las cuentas por pagar mantenidas a dicha fecha con su accionista Los Portales Estacionamientos S.A.

Durante los años 2022 y 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA por aproximadamente S/701,000 y S/1,430,000, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la estructura societaria de CEMSA es la siguiente:

	Porcentaje	
	2022	2021
Los Portales Estacionamientos S.A.	99.99	50.00
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	0.01	0.01
Obras de Ingeniería S.A.C.	-	41.47
Urbana Operadora S.A.	-	8.52
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, se presenta el resumen de la información financiera de las inversiones en asociadas y negocio conjunto del Grupo. La información presentada a continuación corresponde a los importes presentados en los estados financieros de la asociada y negocios conjuntos y no la participación del Grupo en tales cifras.

	Inversiones Real Once S.A. (No auditado)		Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA (Auditado)		MUSE 128 LP (No auditado)	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Posición financiera						
Activo corriente	876	721	-	1,832	15	17
Activo no corriente	29,630	29,561	-	37,114	39,965	39,944
Pasivo corriente	1,246	796	-	1,425	-	-
Pasivo no corriente	12,138	12,103	-	19,884	-	-
Activo neto	17,122	17,383	-	17,637	39,980	39,961
Reconciliación al valor de la inversión:						
Saldo inicial	19,499	21,354	-	20,509	39,961	32,297
Reserva legal	-	-	-	28	19	20
Utilidad (pérdida) del período	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-
Otros ajustes	-	-	-	(30)	-	7,644
Saldo final	19,240	19,499	-	17,648	39,980	39,961
Participación del Grupo (%)	50.00	50.00	-	50.00	20.00	20.00
Participación del Grupo (S/000)	9,520	9,750	-	8,824	7,996	7,992
Plusvalía	2,122	2,122	-	-	-	-
Otros menores	(15)	(2)	-	32	(1,478)	(1,474)
Valor contable de la participación	11,627	11,870	-	8,856	6,518	6,518
Resultados						
Ingresos	1,549	517	-	2,557	-	-
Utilidad (pérdida) del año	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-
Total de resultados integrales	(259)	(1,855)	-	(2,859)	-	-

Ver nota 29.3 y 29.14 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en asociada y negocios conjuntos y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Propiedades y equipos, neto

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (e) S/(000)	Derechos de uso (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2021	4,979	122,380	58,137	931	84,906	271,333
Adiciones (b)	-	-	4,008	3,219	14,006	21,233
Transferencias	-	2,240	-	(2,240)	-	-
Transferencias a intangibles	-	-	-	(304)	-	(304)
Baja de activos - costo (c)	-	(2,885)	(1,338)	(19)	(26,214)	(30,456)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	4,979	121,735	60,807	1,587	72,698	261,806
Adiciones (b)	-	-	12,530	5,655	13,621	31,806
Otros	-	69	37	-	-	106
Transferencias	-	6,988	(2,407)	(4,581)	-	-
Transferencias desde inventarios (d)	130	398	-	-	-	528
Baja de activos - costo (c)	-	(10,662)	(5,546)	-	(9,066)	(25,274)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	5,109	118,528	65,421	2,661	77,253	268,972
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	63,909	37,927	-	47,310	149,146
Bajas de activos - depreciación	-	(2,281)	(1,237)	-	(19,038)	(22,556)
Depreciación del año (g)	-	10,348	5,478	-	10,715	26,541
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	71,976	42,168	-	38,987	153,131
Bajas de activos - depreciación	-	(10,425)	(5,340)	-	(7,663)	(23,428)
Otros	-	11	11	-	-	22
Depreciación del año (g)	-	9,247	5,702	-	10,991	25,940
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	70,809	42,541	-	42,315	155,665
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5,109	47,719	22,880	2,661	34,938	113,307
Saldo al 31 de diciembre de 2021	4,979	49,759	18,639	1,587	33,711	108,675

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Las adiciones del periodo 2022 comprenden principalmente: i) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por estacionamientos por aproximadamente S/13,621,000, ii) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/4,485,000, iii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/8,084,000, iv) compra de máquinas y equipos de encofrado por aproximadamente S/3,211,000; e v) implementación de playas de estacionamientos por aproximadamente S/1,104,000.

Las adiciones del periodo 2021 comprenden principalmente: i) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por estacionamientos por aproximadamente S/11,887,000, ii) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/1,893,000, iii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/3,596,000, iv) renegociación de contratos de activos por derecho de uso por casetas de ventas por aproximadamente S/2,119,000, v) implementación de playas de estacionamiento por aproximadamente S/991,000 y vi) remodelaciones en hoteles y central por S/336,000 y mobiliarios por S/412,000.

- (c) Las bajas de activos del periodo 2022 en el rubro corresponden principalmente: i) baja de casetas de ventas por aproximadamente S/10,026,000, ii) desincorporación de activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por aproximadamente S/5,546,000, iii) bajas por activos en derecho de uso del negocio estacionamientos por S/8,246,000 por renegociaciones en los contratos; y iv) Baja por activos derechos de uso de alquiler de casetas de ventas por S/820,000.

Las bajas de activos del periodo 2021 en el rubro corresponden principalmente a: i) venta de instalaciones, mejoras y equipos por aproximadamente S/1,688,000; ii) activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por un valor aproximado de S/2,083,000; iii) bajas de casetas de ventas por S/460,000, iv) bajas por activos en derecho de uso del negocio estacionamientos por S/24,048,000 por renegociaciones en los contratos, y v) baja de instalaciones y mejores por cierre del local Pollo Stop Faucett, por S/1,340,000.

- (d) Con fecha 30 de setiembre del 2022 según toma de inventarios se realizó un traslado de casetas de ventas que figuraban en el inventario como productos terminados a propiedades y equipos por ser estas utilizadas como almacenes y casetas de obras.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por aproximadamente S/2,547,000, remodelaciones de central por aproximadamente S/73,000 y remodelaciones de estacionamientos por aproximadamente S/41,000. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por aproximadamente S/1,280,000, remodelaciones de hoteles y central por aproximadamente S/40,000 y remodelaciones de estacionamientos por aproximadamente S/267,000.

A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	-	6
Mobiliario y equipos	9,269	6,501
Depreciación acumulada	(1,283)	(3,674)
	<u>7,986</u>	<u>2,833</u>

(g) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	17,866	17,992
Gastos de ventas, nota 19	4,145	4,660
Gastos de administración, nota 20	3,929	3,889
	<u>25,940</u>	<u>26,541</u>

Ver nota 29.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

(h) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2035, por el alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún compromiso de cumplimiento financiero o de otra naturaleza, aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -

El estado consolidado de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	<u>34,939</u>	<u>33,711</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	11,829	10,542
No corriente	<u>42,702</u>	<u>46,634</u>
	<u>54,531</u>	<u>57,176</u>

Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el gasto de depreciación de activos por derecho de uso registrado dentro del estado consolidado de resultados integrales fue el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	<u>10,991</u>	<u>10,715</u>

La conciliación de las obligaciones por arrendamientos y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial del año	57,176	57,535
Adiciones	8,759	6,328
Pagos de capital	(15,105)	(15,833)
Bajas	(425)	(2,973)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 23	3,474	3,891
Diferencia en cambio	(1,864)	4,710
Renegociaciones de contratos	<u>2,516</u>	<u>3,518</u>
Saldo final del año	<u>54,531</u>	<u>57,176</u>

Ver nota 29.18 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Propiedades de inversión

- (a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2022			
Saldo inicial del año	232,581	58,680	291,261
Compras	213,943	-	213,943
Costo de habilitación	(616)	-	(616)
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(183,292)	-	(183,292)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	6,981	-	6,981
Cambios en el valor razonable (f)	147	(2,302)	(2,155)
Saldo final del año	269,744	56,378	326,122
Año 2021			
Saldo inicial del año	267,118	57,720	324,838
Compras	204,236	-	204,236
Costo de habilitación	(7,176)	-	(7,176)
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	1,850	-	1,850
Cambios en el valor razonable (f)	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final del año	232,581	58,680	291,261

- (b) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de 352.08 hectáreas (222.20 hectáreas en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/220,199,000 y S/229,691,000, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado consolidado de situación financiera, nota 14.

- (c) Edificio corporativo -

Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por el Grupo para el alquiler a terceros. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área total de 890 m², con rentas fijas según los espacios ocupados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada y se mantiene una garantía equivalente a dos meses de renta inicial, el cual no genera intereses a favor de los arrendatarios y será devuelto al finalizar el contrato. El Grupo incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/413,000 y S/661,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/1,106,000 y S/658,000, respectivamente, en 2021), ver nota 2.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	413	1,106
Mayor de 1 año y hasta 3 años	1,239	3,318
Mayor de 3 años y hasta 6 años	3,982	3,982
	<u>5,634</u>	<u>8,406</u>

(d) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios. Al 31 de diciembre del 2022 se transfirieron 8 lotes en litigio por S/260,000. Al 31 de diciembre de 2021, se transfirió de inventario a propiedades de inversión aproximadamente 37 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/1,850,000.

En el mes de diciembre se realizó una transferencia de terrenos desde inventarios por S/6,721,000 debido a que a la fecha no se ha definido el desarrollo de proyectos en el corto plazo.

(f) Valor razonable -

El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros considerando las condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se estima sean requerido incurrir sobre el inmueble.

Ver nota 29.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 28.2 para el juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Activos intangibles

(a) El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021, es el siguiente:

	Concesiones (b) S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros (c) S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldos al 1 de enero de 2021	45,021	15,491	3,499	25,540	89,551
Adiciones	-	84	-	2,124	2,208
Transferencias	-	24	-	(24)	-
Transferencias desde activo fijo	304	-	-	-	304
Bajas	-	-	(53)	(35)	(88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>45,325</u>	<u>15,599</u>	<u>3,446</u>	<u>27,605</u>	<u>91,975</u>
Adiciones por nueva subsidiaria	41,363	-	-	-	41,363
Adiciones	-	310	-	2,526	2,836
Bajas	(919)	(6,174)	-	(1,671)	(8,764)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>85,769</u>	<u>9,735</u>	<u>3,446</u>	<u>28,460</u>	<u>127,410</u>
Depreciación -					
Saldos al 1 de enero de 2021	35,308	11,453	2,486	12,986	62,233
Bajas	-	-	(50)	(31)	(81)
Amortización del año	1,496	1,011	153	2,163	4,823
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>36,804</u>	<u>12,464</u>	<u>2,589</u>	<u>15,118</u>	<u>66,975</u>
Adiciones por nueva subsidiaria	5,905	-	-	-	5,905
Bajas	(919)	(6,174)	-	(1,672)	(8,765)
Amortización del año	2,388	864	140	2,321	5,713
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>44,178</u>	<u>7,154</u>	<u>2,729</u>	<u>15,767</u>	<u>69,828</u>
Valor neto -					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>41,591</u>	<u>2,581</u>	<u>717</u>	<u>12,693</u>	<u>57,582</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>8,521</u>	<u>3,135</u>	<u>857</u>	<u>12,487</u>	<u>25,000</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Concesiones -

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales el Grupo se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas al Grupo para tal fin recibiendo en contraprestación del derecho a cobrar a los usuarios por el servicio de estacionamientos. Los principales acuerdos y sus términos se describen a continuación:

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Boulevard Dionisio Derteano", desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años vence el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, con relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado "Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres". El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación con la ampliación del plazo adicional por 15 años.

El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

A través del acuerdo suscrito el 2 de junio de 2010, el Grupo adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutiérrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó la infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estadio Nacional -

A través del acuerdo suscrito el 30 de junio de 2011 la Compañía adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Estadio Nacional. La recepción definitiva de la obra fue en el 20 de abril del 2015, a partir de dicha fecha se cuenta el plazo de vencimiento. El contrato de concesión incluye la operación y mantenimiento de la infraestructura y del equipamiento de la playa que tiene 703 plazas destinadas al estacionamiento de vehículos, por un plazo de 10 años que vence en el año 2025.

Proyecto de Estacionamiento Gamarra -

Acuerdo suscrito en el 2013 por el Grupo a través de su subsidiaria Consorcio de Estacionamientos Gamarra S.A. con la Municipalidad de La Victoria para la ejecución y explotación del proyecto denominado "Estacionamientos en el Damero de Gamarra: Divino Maestro y Bausate y Meza".

La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unanue y el Pasaje Francia que según contrato deben ser rehabilitados y contar con obras de mejoramiento urbano.

El proyecto Divino Maestro consta de 3 niveles en sótano y la zona de Bausate y Meza consta de 2 niveles, en ambas zonas se construirán áreas comerciales, así como estacionamientos en número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

En el año 2017, debido a que existen observaciones al diseño del proyecto por el área en la zona de Bausate y Meza que tiene la calidad de vía colectora de competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana es que el Grupo considera que los beneficios económicos asociados a este proyecto se han reducido y ha reconocido un ajuste al valor de la concesión de S/1,500,000, toda vez que existe un alto riesgo que la Municipalidad de Lima no apruebe la ejecución del proyecto en la zona, debido a que la referida vía tiene la calidad de vía colectora bajo la competencia de la Municipalidad de Lima Metropolitana.

Playa de Estacionamiento Miraflores - CEMSA

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos desde mayo de 2013 en el Distrito de Miraflores. Esta concesión inició operaciones a partir de enero de 2017.

Con fecha 25 de junio de 2021 se otorgó la escritura pública por la transferencia del 1% de acciones por S/ 277,000 de titularidad de Los Portales S.A. en CEMSA a favor de Los Portales Estacionamientos.

Con fecha 26 de mayo del 2022 se realizó la reducción de capital mediante devolución de aportes quedando Los Portales Estacionamientos S.A. como el único accionista, dicha operación quedó inscrita en Registros Públicos el 6 de junio del 2022.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Programas de cómputo y otros-

Este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, así como también a los generados internamente que corresponden principalmente a: Sistema de gestión integrado (SGI) por S/5,034,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/529,000, Integración de sistemas comerciales por S/501,000 y Sistema Opera -Hoteles por S/210,000, Portales Net - aplicativo de ventas y facturación por S/341,000, Aparca - aplicativo móvil para playas por S/303,000.

(d) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas, nota 18	2,839	1,978
Gastos de administración, nota 20	2,874	2,845
	<u>5,713</u>	<u>4,823</u>

Ver nota 29.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	1,529	524	2,272	11,965	3,801	12,489
Préstamos bancarios (c)	76,009	54,485	200,156	221,915	276,165	276,400
Bonos y papeles comerciales (d)	36,983	70,583	255,787	234,319	292,770	304,902
Arrendamientos financieros (e)	1,192	369	6,291	175	7,483	544
	<u>115,713</u>	<u>125,961</u>	<u>464,506</u>	<u>468,374</u>	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a aproximadamente S/6,057,000 en el año 2022 (aproximadamente S/6,248,000 en el año 2021). Así mismo se presentan netos del valor razonable de los fondos restringidos por el préstamo con el BID. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas del préstamo y se liberan cada seis meses a diciembre del 2022 el valor razonable de estos fondos asciende S/6,674,000 (aproximadamente S/8,137,000 al 31 de diciembre de 2021).

(b) Préstamos de terceros -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre setiembre del 2023 y mayo del 2027 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para los años 2022 y 2021 de 7.50 por ciento y 6,50 por ciento, respectivamente.

(c) Préstamos bancarios (locales y multilaterales) -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.05 por ciento y 6.93 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 25.2 y 25.3.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/292,770,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 6.44 por ciento y 9.00 por ciento anual, con vencimiento entre febrero de 2023 y enero del 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2022 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	F	S/	12,300	12,300	24/11/2022	20/11/2023
Bono corporativo	Privado	Sexta	1°	Única	US\$	6,000	22,890	26/04/2022	26/04/2026
Bono corporativo	Privado	Sexta	2°	Única	US\$	6,000	22,284	03/06/2022	03/06/2027
Bono corporativo	Privado	Sexta	3°	Única	S/	9,675	9,675	26/08/2022	26/08/2024

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/304,902,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 3.85 por ciento y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre febrero de 2022 y enero de 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2021 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	C	S/	20,000	20,000	17/02/2021	12/02/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	D	S/	15,000	15,000	15/03/2021	10/03/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	A	S/	20,000	20,000	13/10/2021	07/10/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	B	S/	15,900	15,900	23/12/2021	17/12/2022
Bonos corporativos	Pública	Quinto	5°	Única	US\$	3,075	11,095	13/01/2021	13/01/2029
Bonos corporativos	Pública	Quinto	6°	Única	US\$	3,540	12,772	13/01/2021	13/01/2029

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 25.2.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

El Grupo mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 0.02 por ciento y 2.75 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	1,192	369
Mayor a 1 año y hasta 5 años	6,685	175
	<u>7,877</u>	<u>544</u>
Cargos financieros futuros	(394)	-
Valor presente	<u>7,483</u>	<u>544</u>

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros	3,801	12,489	3,532	11,826
Préstamos bancarios	276,165	276,400	216,605	240,630
Bonos y papeles comerciales	292,770	304,902	264,443	318,363
Arrendamientos financieros	7,483	544	6,855	501
	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>	<u>491,435</u>	<u>571,320</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el calendario de amortización de las obligaciones financieras, netas de intereses por devengar, es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
1 año	115,713	125,961
De 1 - 2 años	57,807	60,046
De 2 - 5 años	274,286	225,425
Más de 5 años	132,413	182,903
	<u>580,219</u>	<u>594,335</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2022	276,399	12,489	304,903	544	594,335
Adiciones	69,572	22,145	90,719	7,677	190,113
Pagos de capital	(64,527)	(30,186)	(118,191)	(607)	(213,511)
Pagos de intereses	(19,230)	(1,036)	(24,533)	(58)	(44,857)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Transferencia por nueva subsidiaria	-	-	20,000	-	20,000
Otras comisiones	(3,932)	-	5,967	-	2,035
Intereses devengados	19,653	842	24,129	24	44,648
Diferencia en cambio	(1,770)	(454)	(10,224)	(96)	(12,544)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>276,165</u>	<u>3,800</u>	<u>292,770</u>	<u>7,484</u>	<u>580,219</u>
Al 1 de enero de 2021	295,033	18,919	341,143	698	655,793
Adiciones	16,063	7,203	92,118	275	115,659
Pagos de capital	(38,957)	(14,114)	(151,838)	(432)	(205,341)
Pagos de intereses	(20,193)	(657)	(28,411)	(34)	(49,295)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	1,258	-	(5,780)	-	(4,522)
Intereses devengados	20,249	926	28,228	43	49,446
Diferencia en cambio	2,946	212	29,443	(6)	32,595
Al 31 de diciembre de 2021	<u>276,399</u>	<u>12,489</u>	<u>304,903</u>	<u>544</u>	<u>594,335</u>

Ver notas 29.16, 29.17 y 29.18, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/8,951,000 y S/27,079,000, respectivamente.

Estas transacciones se realizan a través de un servicio de cobranza electrónica proporcionado por una entidad financiera que posibilita el pago adelantado a proveedores. Las transacciones de factoring de operaciones con proveedores no tienen garantías específicas.

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 5 años y tienen vencimiento hasta el año 2027.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. Las cuentas por pagar a largo plazo se registran al costo amortizado en el estado consolidado de situación financiera.

Ver nota 29.15, para otras políticas relevantes sobre cuentas por pagar comerciales.

15. Otras cuentas por pagar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	177,954	174,402
Remuneraciones y participaciones por pagar	24,748	24,046
Tributos y contribuciones sociales	15,011	28,203
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	1,610	3,599
Ayudas gubernamentales	170	375
Obligaciones por proyecto La Costanera	1,692	133
Otros	8,362	6,375
	<u>229,547</u>	<u>237,133</u>
Por vencimiento -		
Porción corriente	159,897	232,418
Porción no corriente	69,650	4,715
	<u>229,547</u>	<u>237,133</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Anticipos de clientes -

El rubro comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que el Grupo realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 28.2.

El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	174,402	101,995
Anticipos recibidos en el año	397,286	334,283
Diferencia en cambio	316	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	<u>(394,050)</u>	<u>(261,616)</u>
Saldo final	<u>177,954</u>	<u>174,402</u>

16. Impuesto a la renta

(a) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	41,480	48,093
Impuesto a la renta diferido	15,459	(6,653)
Regularizaciones de años anteriores	<u>537</u>	<u>(527)</u>
Saldo final	<u>57,476</u>	<u>40,913</u>

(b) Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú el Grupo está sujeto a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2022 y de 2021 es de 29.5 por ciento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de “país o territorio no cooperante” y “régimen fiscal preferencial”, “establecimiento permanente”, “enajenación indirecta” de acciones, así como de los siguientes más significativos:

- (i) Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.
- (ii) Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.
- (iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.
- (iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la “planificación fiscal”.
- (v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

En 2020, se realizó la publicación de las Leyes No.31104, No.31107, No.31108, No.31110 y otras disposiciones, las cuales entrarán en vigor a partir del ejercicio 2021. A continuación, se detallan los aspectos más significativos:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) Deducibilidad de gastos financieros: No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.
- (ii) Devolución del ITAN 2020: La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.
- (iii) Llevado de libros contables: Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicomitidos de sociedades tituladoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.
- (iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20% anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50%; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20%; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50%.
- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, para el caso de las entidades en Perú, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y cada subsidiaria en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2018 al 2022 están abiertos a fiscalización

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de las subsidiarias de la Compañía están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

(c) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de situación financiera comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	83,365	71,297
Reversible dentro de 12 meses	5,505	2,452
Total impuesto diferido pasivo	<u>88,870</u>	<u>73,749</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(48,053)	(48,987)
Reversible dentro de 12 meses	(13,520)	(12,924)
Total impuesto diferido activo	<u>(61,573)</u>	<u>(61,911)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>27,297</u>	<u>11,838</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Amortización de concesiones S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2021	45,307	4	14,923	2,264	62,498
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(4)	(2,218)	(147)	11,251
Al 31 de diciembre de 2021	58,927	--	12,705	2,117	73,749
Cargado (abonado) a resultados	16,237	-	(4,053)	2,937	15,121
Al 31 de diciembre de 2022	75,164	-	8,652	5,054	88,870
Activo diferido:					
Al 1 de enero de 2021	21,900	22,107	44,007		
Abonado (cargado) a resultados	3,098	14,806	17,904		
Al 31 de diciembre de 2021	24,998	36,913	61,911		
Abonado (cargado) a resultados	1,460	(1,798)	(338)		
Al 31 de diciembre de 2022	26,458	35,115	61,573		

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	11,838	18,491
Cargo (abono) en resultados	15,459	(6,653)
Al 31 de diciembre	27,297	11,838

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan y presentan netos en el estado de posición financiera si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a las utilidades de las empresas consolidadas, como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>190,894</u>	<u>100.00</u>	<u>122,229</u>	<u>100.00</u>
Impuesto teórico	56,314	29.50	36,058	29.50
Efecto del impuesto por:				
Gasto no deducible neto	625	0.33	5,382	4.40
Regularización de años anteriores	<u>537</u>	<u>(0,28)</u>	<u>(527)</u>	<u>(0.43)</u>
	<u>57,476</u>	<u>30.11</u>	<u>40,913</u>	<u>33.47</u>

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Participación individual del capital	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 a 50	<u>3</u>	<u>99.98</u>
	<u>4</u>	<u>100.00</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Reserva legal -

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Con fecha 30 de marzo de 2022, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Subsidiaria Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/116,000.

Con fecha 30 de marzo de 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Compañía se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/2,151,000.

(c) Otras reservas de patrimonio -

Excedente de revaluación -

Corresponde a la diferencia entre el importe en libros de propiedades y su valor razonable, en función de tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, a la fecha del cambio de uso y transferencia de un elemento de propiedades y equipos a propiedad de inversión aplicando lo dispuesto en la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo". El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

Resultados por conversión -

Corresponde a la diferencia en cambio resultante de la conversión de los estados financieros de las operaciones extranjeras a la moneda de presentación del Grupo.

(c) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los años 2022 y 2021.

Con fecha 9 de marzo de 2022 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/32,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 29 de marzo del 2022.

Con fecha 30 de junio de 2021 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por un monto de S/24,000,000 los mismos que fueron cancelados el día 23 de julio del 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los dividendos declarados y pagados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se resumen de la siguiente manera:

Acordado por	Ejercicio	Fecha de acuerdo	Fecha de entrega	Dividendos acordados	Dividendos por acción acciones comunes
Junta Obligatoria de Accionistas	2015	30/06/2021	27/03/2021	8,719	0.03436
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	30/06/2021	23/07/2021	15,281	0.06022
Junta Obligatoria de Accionistas	2016	09/03/2023	29/03/2022	32,000	0.12611

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Costo de ventas

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7	147,759	124,509
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7	339,834	285,357
Consumo de materias primas e insumos	229,886	246,027
Mano de obra directa, nota 21(a)	82,166	55,944
Construcción encargada a terceros, nota 29.22	309,728	249,132
Depreciación, nota 9(g)	17,866	17,992
Amortización, nota 11(d)	2,839	1,978
Costo financiero, nota 23	1,790	23,020
Cargas diversas de gestión y provisiones	435	446
Otros costos de producción	2,764	3,834
Provisión por deterioro de inmuebles terminados, nota 7(e)	487	1,621
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7	(248,612)	(339,834)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7	(257,157)	(147,759)
	<u>629,785</u>	<u>522,267</u>

Ver nota 28.22 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos.

19. Gastos de ventas

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	37,909	32,030
Cargas de personal, nota 21(a)	34,100	30,127
Depreciación, nota 9(g)	4,145	4,660
Servicios de transporte	577	431
Otros	2,460	2,301
	<u>79,191</u>	<u>69,549</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal, nota 21(a)	51,354	43,972
Honorarios de terceros	13,492	13,900
Servicios públicos y tributos	6,914	5,956
Depreciación, nota 9(g)	3,929	3,889
Amortización, nota 11(d)	2,874	2,845
Gastos bancarios	6,760	2,777
Mantenimiento	3,582	2,221
Mantenimiento de licencias	1,634	1,646
Seguros diversos	793	720
Alquileres	866	710
Transportes	468	320
Suscripciones diversas	468	516
Otros	2,877	1,529
	<u>96,011</u>	<u>81,001</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	53,334	36,409	21,370	18,300	15,637	15,127
Gratificaciones (b)	7,907	5,384	3,853	3,255	7,446	5,926
Seguridad y provisión social	4,889	3,329	2,165	1,832	4,838	3,844
Compensación por tiempo de servicios (c)	4,721	3,214	2,039	1,719	3,871	2,980
Vacaciones (d)	4,386	2,987	1,906	1,648	3,199	2,462
Participación de los trabajadores (e)	3,037	3,235	1,771	2,159	2,650	3,229
Otras cargas de personal	3,892	1,386	996	1,214	13,713	10,404
	<u>82,166</u>	<u>55,944</u>	<u>34,100</u>	<u>30,127</u>	<u>51,354</u>	<u>43,972</u>
Número de trabajadores	<u>2,065</u>	<u>1,871</u>	<u>352</u>	<u>305</u>	<u>465</u>	<u>411</u>

(b) Gratificaciones -

El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

(c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. El Grupo no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(d) Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado financiero.

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de las compañías sobre la base de las disposiciones legales vigentes en cada país en donde operan, de ser aplicable. Para el caso de las entidades en Perú, la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. Según las leyes peruanas, existe un límite en la participación de los trabajadores, equivalente a 18 sueldos mensuales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

22. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 29.21(b)	13,638	15,422
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Valor razonable de intangibles, nota 11(b)	921	-
Recupero de contribución por reembolsables	587	1,333
Ingresos permutas de terrenos	510	430
Ajuste partidas bancarias antiguas	429	-
Ajustes de cuentas por pagar	403	-
Recupero de anticipos y recibos liberados	392	539
Costo amortizado de terrenos	335	-
Cierre de playas arrendadas	312	-
Recupero de seguros	184	181
Recupero de impuestos	107	299
Fee de administración	92	130
Venta de propiedades y equipos	-	573
Venta inmueble Municipalidad Metropolitana de Lima	-	1,948
Otros	167	763
Total otros ingresos	20,108	24,115
Prorrata de IGTV	11,116	8,956
Merma de inventarios	1,200	5,590
Devoluciones vencidas a clientes	917	908
Contingencias Cáceres y Derteano	790	-
Deterioro de otras cuentas por cobrar, nota 6(e)	641	3,606
Provisión de litigios y contingencias tributarias	506	808
Responsabilidad ludo parques	448	-
Castigo IGTV CEGASA	300	-
Ajustes valor razonable terrenos en litigios	196	-
Donaciones	185	85
Multas INDECOPI	114	1,026
Suspensión contrato Urbana	113	-
Castigo de otras cuentas por cobrar SUNAT 2015	-	1,735
Provisión puente Trujillo	-	982
Gastos permutas	-	954
Multas varias	-	823
Penalidad Municipalidad de San Isidro	-	409
Devolución de intereses moratorios	-	366
Otros	332	1,148
Total otros gastos	16,916	27,396

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

23. Gastos financieros

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(f)	44,648	49,446
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 9(h)	3,474	3,891
Otros	5,718	7,887
Menos -		
Intereses capitalizados sobre activos calificables, nota 7(b) y 18	(1,836)	(23,020)
	<u>52,004</u>	<u>38,204</u>

24. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Utilidad del año	<u>133,418</u>	<u>81,316</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	<u>253,754</u>	<u>253,754</u>
Utilidad por acción (en S/)	<u>0.53</u>	<u>0,32</u>

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción. Ver nota 29.25 para políticas relevantes sobre la utilidad por acción.

25. Contingencias, compromisos y garantías

25.1 Contingencias -

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un Procedimiento Administrativo Tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) por el ejercicio 2002 por S/3,100,000, el cual a la fecha se encuentra en etapa de apelación ante el Tribunal Fiscal, dicho expediente ingresó a esta instancia en el 2010.

Con fecha 4 de mayo de 2021 el Tribunal Fiscal nos ha notificado declarando nula la resolución de Intendencia Nro. 0150140009190 del 27 de julio del 2010, en el extremo del reparo por pérdidas en enajenación de valores no sustentados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre del 2022 dicho procedimiento se encuentra concluido con Resolución del Tribunal Fiscal No.03810-92021.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabayllo, impugnando resoluciones de multas por S/33,225,000 que fueron impuestas en el ejercicio 2007 a la empresa Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., la misma que fuera absorbida por Los Portales S.A. en noviembre de 2009, por concepto de no haberse supuestamente efectuado la independización municipal de los lotes que conforman la urbanización habilitada conforme a ley por dicha empresa absorbida. Este proceso administrativo se encuentra en etapa de reclamo ante la instancia administrativa correspondiente.
- (iii) Se mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/16,167,000.

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoría del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal podría ser emitido en el periodo 2023.

- (iv) La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápite anteriores sean resueltos en forma favorable al Grupo; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- (v) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativas y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/2,307,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/7,285,000 (S/1,934,000 al 31 de diciembre de 2021). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- (i) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/61,542,000 y US\$53,278,000 (S/15,797,000 y US\$65,617,000 al 31 de diciembre de 2021) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/180,880,000 y US\$ 5,635,000 (S/75,545,000 y US\$5,182,000 al 31 de diciembre de 2021). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de fideicomisario senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -
Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente y fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicomitido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

- (v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -
Suscrito en 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual el Grupo transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo hasta setiembre del 2018, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor del Grupo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicomitido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en los años 2012, 2013, 2016 y 2018.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A partir de la creación de la subsidiaria LP Hoteles S.A., en el 2020 se modificó el contrato de fideicomiso para que se incluya como fideicomitente a esta nueva subsidiaria y así aporte los flujos de los Hoteles LP de Piura, Tarma, Cuzco y Country Club.

- (vi) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización - Suscrito el 17 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US\$60 millones o su equivalente en soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato Marco, el originador deberá realizar las labores de Servidor para lo cual realizará por su cuenta y costo, en nombre y representación del fiduciario, la cobranza de los flujos de ingresos provenientes de las cuentas por cobrar cedidas y de las respectivas letras de cambio, así como administrará y custodiará la documentación, excepto por las letras de cambio que serán entregadas al Banco Continental a efectos que éste realice la custodia de las mismas, conforme a lo indicado en el Contrato Marco.

Al cierre de año, el fideicomiso ha sido liquidado debido a que los compromisos vigentes relacionados han sido cancelados.

- (vii) Contrato Marco para la Constitución del Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. - Suscrito el 14 de setiembre de 2016 con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000, el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de Valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre del 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(viii) Contrato Marco para la Constitución del Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 13 de febrero de 2017 con Scotiabank Perú S.A.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$40,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos. Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. A diciembre del 2022 este programa de Bonos ya no tiene ninguna emisión vigente.

(ix) Contrato Marco para la Constitución del Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

(x) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (xi) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 21 de abril de 2022 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US\$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

- (xii) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) -
Suscrito en el 2010 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, Fiduciaria GBC S.A. en calidad de fiduciario y iii) Banco Santander Perú S.A. en calidad de fideicomisario, en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicomitado, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres, Derteano ,Ovalo Gutiérrez y Camino Real, para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

El mencionado Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía (el "Contrato de Fideicomiso") estará vigente hasta que se haya cumplido con cancelar totalmente las obligaciones garantizadas al fideicomisario o hasta el plazo máximo de Ley que es de 30 años.

El 6 de diciembre de 2018 se firmó una adenda para modificar la cláusula segunda del contrato. Por consiguiente, a partir del 1 de octubre de 2018, Los Portales Estacionamientos S.A. será el fideicomitente. Por tanto, el contrato trasferido seguirá siendo respaldado y garantizado con el fideicomiso, bajo las mismas condiciones y sin ninguna variación.

- (xiii) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones (BID - Invest) -
Suscrito en junio del 2020 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él se constituye un patrimonio autónomo independiente, en el cual se incluyen bienes fideicomitados hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren: i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991, Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas letras, hasta por un total en circulación de US\$48,000,000 o su equivalente en soles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/496,456,000 y US\$40,132,000 (S/278,159,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

26. Administración de riesgos financieros

26.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

Sobre la base de las condiciones de mercado, el Grupo revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros del Grupo comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	14,383	27,350
Cuentas por cobrar comerciales	149,697	161,567
Otras cuentas por cobrar	1,275	6,774
Total activo	<u>165,355</u>	<u>195,691</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(66,845)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(12,814)	(12,031)
Cuentas por pagar comerciales	(54,208)	(62,102)
Anticipos recibidos de clientes	(8,958)	(9,980)
Otras cuentas por pagar	(1,010)	(7,435)
Total pasivo	<u>(143,835)</u>	<u>(160,253)</u>
Posición activa, neta	<u>21,520</u>	<u>35,438</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2022, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3,808 y S/3,820 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

La diferencia en cambio, neta por los años terminados el 31 de diciembre está conformada como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	25,072	186,472
Pérdida por diferencia de cambio	(35,762)	(197,863)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(10,690)</u>	<u>(11,391)</u>

Si al 31 de diciembre de 2022 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/1,715,000 (S/2,740,000 en 2021), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados del Grupo.

Riesgo de tasa de interés -

La política del Grupo contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros del Grupo expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global durante el año 2022, ha sido de 0.45% (0.57% en 2021). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	741,929	741,929	-	720,667	720,667
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	13,370	13,370	-	9,487	9,487
De 31 a 60 días	-	695	695	-	1,257	1,257
De 61 a 90 días	-	138	138	-	25	25
De 91 a más días	16	-	16	127	-	127
	<u>16</u>	<u>756,132</u>	<u>756,148</u>	<u>127</u>	<u>731,436</u>	<u>731,563</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que el Grupo mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. Por lo que, el Grupo no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

Para los otros negocios el Grupo ha determinado que no existe riesgo de pérdida crediticia esperada, dado que las ventas son cobradas principalmente en efectivo.

(c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

El área de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras ("covenants").

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero ("covenants"), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Monto de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2022:					
Obligaciones financieras (1)	218,419	76,302	326,785	139,584	761,090
Obligaciones por arrendamientos (1)	12,877	9,895	21,825	15,860	60,457
Factoring con proveedores	8,951	-	-	-	8,951
Cuentas por pagar comerciales	341,105	22,197	48,081	-	411,383
Otras cuentas por pagar (2)	36,582	-	-	-	36,582
	<u>617,934</u>	<u>108,394</u>	<u>396,691</u>	<u>155,444</u>	<u>1,278,463</u>
Al 31 de diciembre de 2021:					
Obligaciones financieras (1)	213,794	80,783	277,756	210,007	782,340
Obligaciones por arrendamientos (1)	11,525	9,877	19,539	23,163	64,104
Factoring con proveedores	27,079	-	-	-	27,079
Cuentas por pagar comerciales	303,218	103,500	-	-	406,718
Cuentas por pagar a relacionadas	27	-	-	-	27
Otras cuentas por pagar (2)	29,813	4,715	-	-	34,528
	<u>585,456</u>	<u>198,875</u>	<u>297,295</u>	<u>233,170</u>	<u>1,314,796</u>

(1) Incluye los intereses por devengar.

(2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.2 Administración de riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El Grupo maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (menos los anticipos de clientes) entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

El ratio de apalancamiento calculado por la Gerencia al 31 de diciembre, fue como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, pasivo (a)	1,314,235	1,336,240
Total patrimonio (b)	738,315	636,911
Ratio (a/b)	<u>1.78</u>	<u>2.10</u>

26.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos del Grupo).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en Nota 10, ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. El Grupo considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado consolidado de situación financiera. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en Nota 12, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible al Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

27. Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activos según estado consolidado de situación financiera -		
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	234,352	246,287
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	378	1,412
Cuentas por cobrar comerciales	756,148	731,564
Otras cuentas por cobrar (1)	26,479	39,092
	<u>1,017,357</u>	<u>1,018,355</u>
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	572,735	593,791
Obligaciones por arrendamientos	54,531	57,176
Factoring con proveedores	8,951	27,079
Arrendamiento financiero (2)	7,484	544
Cuentas por pagar comerciales	411,383	406,718
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	27
Otras cuentas por pagar (3)	36,582	34,528
	<u>1,091,666</u>	<u>1,119,863</u>

- (1) Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
- (2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
- (3) Los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

28.1 Estimados críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

(ii) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos -

Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, el Grupo garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. El Grupo estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte del pasivo por arrendamiento. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que el Grupo no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

A la fecha de los estados financieros consolidados, se revisa el estimado de valores residuales tomando en cuenta el valor residual real de activos comparables y las expectativas de precios futuros. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se estima que el Grupo no tendrá ningún efecto por este concepto.

(iii) Estimado de deterioro de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas

Las inversiones en negocios conjuntos y asociadas se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro. El Grupo ha realizado las evaluaciones de los flujos futuros y al cierre del periodo 2021 no se han identificado ajustes por este concepto.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

(i) Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

El Grupo clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros consolidados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

(ii) Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

El Grupo reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento del Grupo de entregar el inmueble. El Grupo considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo (Nota 15).

(iii) Plazo de los arrendamientos -

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento, principalmente de edificaciones, establecimientos de ventas, los cuales consideran opciones de extensión y de terminación anticipada. Para determinar si es razonablemente seguro ejercer alguna de estas opciones y, de esa forma, definir el plazo de estos arrendamientos, el Grupo aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, el Grupo generalmente concluirá que es razonablemente seguro cumplir el plazo contractual y no ejercer la opción. Asimismo, si hay penalidades significativas en caso no se extienda el plazo del contrato, se concluirá que es razonablemente seguro ejercer la opción de extensión.
- Si se espera que cualquier mejora efectuada sobre los activos arrendados tenga un valor residual significativo al finalizar el arrendamiento, el Grupo generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, el Grupo considera otros factores, tales como el histórico de permanencia en el arrendamiento, así como la relevancia de los costos o el impacto de una interrupción en las operaciones, si se pretendiera reemplazar el activo arrendado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La mayor parte de las opciones de extensión en arrendamientos de oficinas y vehículos no se han incluido como parte del pasivo por arrendamiento, debido a que el Grupo podría reemplazar estos arrendamientos sin incurrir en costos significativos y sin que las operaciones sean interrumpidas.

El plazo del arrendamiento se reevalúa si el Grupo ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante 2022 y de 2021, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029 (Nota 9).

29. Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

29.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros consolidados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio del Grupo, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF.

Los estados financieros de las compañías que se fusionan, tanto en el período en el que ocurre la fusión como en los otros períodos presentados en forma comparativa, se incluyen en los estados

financieros consolidados del Grupo que es la que continúa, como si hubieran estado fusionadas desde el comienzo del período más antiguo que se presenta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(ii) Bases de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

29.2 NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2022 -

(i) Cambios en las políticas contables y en la información a revelar -

Ciertas normas y modificaciones han entrado en vigencia a partir del 1 de enero de 2022; sin embargo, no han tenido impacto en los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, por lo tanto, no han sido reveladas. La Compañía y sus Subsidiarias no han adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2022:

- **Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3**

Las enmiendas sustituyen una referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB por una referencia a la versión actual emitida en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos.

Las modificaciones añaden una excepción al principio de reconocimiento de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 para evitar la emisión de posibles ganancias o pérdidas del "Día 2" que surjan para pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o de la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de haber incurrido separadamente. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o CINIIF 21, respectivamente, en su lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación actual en la fecha de adquisición.

Las enmiendas también agregan un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para reconocimiento en la fecha de adquisición.

De conformidad con las disposiciones transitorias, la Compañía aplica las enmiendas de forma prospectiva, es decir, combinaciones de negocios que se produzcan después del comienzo del período de referencia anual en el que se aplique por primera vez las modificaciones (la fecha de la solicitud inicial).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Contratos onerosos - Costes de cumplimiento de un contrato - Modificaciones a la NIC 37 -**

Un contrato oneroso es un contrato en virtud del cual los costos inevitables (es decir, los costos que la Compañía no puede evitar porque tiene el contrato) de cumplir con las obligaciones del contrato exceden los beneficios económicos que se espera recibir en virtud del mismo.

Las enmiendas especifican que al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas, una entidad debe incluir los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales (por ejemplo, los costos de mano de obra y materiales directos) como un asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato (por ejemplo, la depreciación del equipo utilizado para cumplir el contrato, así como los costos de gestión y supervisión del contrato). Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo el período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Propiedad, Planta y Equipo: Cobro antes del Uso previsto - Modificaciones a la NIC 16 -**

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del período.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Filial por primera vez adoptador -**

La enmienda permite a una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 para medir la acumulación. Diferencias de conversión utilizando los montos reportados en los estados financieros consolidados de la dominante, basados en la fecha de transición de la matriz a las NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Esta enmienda también es aplicada a una empresa asociada o conjunta que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **NIIF 9 Instrumentos financieros - Tarifas en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuenta de pasivos financieros -**

La modificación aclara los honorarios que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tarifas incluyen solo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las tarifas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro.

Estas modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

(ii) **Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes -**

A continuación, se detallan aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables a la Compañía, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigor:

- **Modificaciones a la NIC 1: "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes" -**

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 al 76 de la NIC 1 "Presentación de estados financieros" para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a aplazar la liquidación
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.
- Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir negociación.

- **Modificaciones a la NIC 8: "Definición de estimaciones contables" -**
En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 en el que introduce una definición de "estimaciones contables". Las modificaciones aclaran la distinción entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo las entidades utilizan técnicas de medición e insumos para desarrollar estimaciones contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplican a los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se produzcan en o después del comienzo de ese período. Se permite la aplicación anticipada siempre que se revele este hecho.

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

- **Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF N° 2 -**
En febrero de 2021, el IASB emitió enmiendas a la NIC 1 y el Documento de práctica de las NIIF N° 2 "Realización de juicios sobre materialidad", en la que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que sean más útiles al reemplazar el requerimiento de que las entidades revelen sus políticas contables 'significativas' por un requerimiento de revelar sus políticas contables 'materiales' y agregar guías sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre divulgaciones de política contable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. Dado que las enmiendas al Documento de Práctica N° 2 proporcionan orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información de política contable, no es necesaria una fecha de vigencia para estas enmiendas.

Actualmente, la Compañía está revisando las divulgaciones de información sobre políticas contables para garantizar la coherencia con los requisitos modificados.

- *Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una sola Transacción - Modificaciones a la NIC 12 -*

En mayo de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 12, que restringen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, para que ya no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales iguales imponibles y deducibles.

Las modificaciones deben aplicarse a las transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del período comparativo más antiguo que se presente, también deben reconocerse un activo por impuestos diferidos (siempre que haya suficientes ganancias fiscales disponibles) y un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas con arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

La Gerencia de la Compañía ha evaluado estos cambios y no ha encontrado impactos significativos en los estados financieros consolidados.

29.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la nota 30.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo. El pago transferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra.

Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición del Grupo reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos neta de la adquirida.

Las transacciones, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas entre empresas del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociada -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la inversión se reconoce inicialmente a costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación en los resultados de la asociada después de la fecha de adquisición.

Negocio conjunto -

Al 30 de setiembre de 2020, el Grupo ha aplicado NIIF 11 para todos sus negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en negocios conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas en la medida de la participación del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables usadas por los negocios conjuntos se han cambiado según ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.4 Información por segmentos -

Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo.

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

29.5 Traducción de moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros consolidados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles que es la moneda funcional del Grupo.

(b) Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado consolidado de resultados.

29.6 Activos financieros -

(a) Clasificación -

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si el Grupo elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Grupo efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

(b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(c) Medición -

En su reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que el Grupo ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de "Diferencia en cambio, neta" y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.

Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

- Posterior al reconocimiento inicial, el Grupo mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, el Grupo tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si el Grupo opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que el Grupo tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Deterioro -

El Grupo evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (Ver Nota 26.1-b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

29.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia del Grupo o de la contraparte.

29.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses. El Grupo utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado consolidado de flujo de efectivo.

El Grupo ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

29.9 Cuentas por cobrar comerciales-

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros consolidados se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la nota 29.6.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En la fecha efectiva en que se cumplen los criterios por el reconocimiento del ingreso por venta de lotes se realiza el cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

29.10 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva, cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100% del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

29.11 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad del Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16, "Propiedades y equipo".

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la nota 28.2.

29.12 Propiedades y equipos -

Los activos de la cuenta propiedades y equipos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades y equipos comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para el Grupo y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de venta o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de venta o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad y equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.13 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

La concesión otorgada a la concesionaria (Nota 11) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajutable. La concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

(b) Programas de computación generados internamente -

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;
- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

Plusvalía -

Representa el exceso del costo de adquisición de empresas sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los respectivos activos netos adquiridos. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro permanentes en su valor; éstas últimas se determinan sobre la base de pruebas de deterioro ("impairment") efectuadas por el Grupo en cada ejercicio, para determinar si el valor en libros es totalmente recuperable.

La evaluación del deterioro de la plusvalía se efectúa anualmente. La Unidad Generadora de Efectivo (UGE) está alineada a la definición de segmento de negocio. El deterioro se determina mediante la evaluación del valor recuperable; considerando, que cuando éste es menor que su valor contable, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con la plusvalía no pueden ser revertidas en períodos futuros.

29.14 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, el Grupo evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados

29.15 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

29.16 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales durante el período de las obligaciones financieras usando el método de interés efectivo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

29.17 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren (Ver Nota 12 y 23).

29.18 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. El Grupo tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - El Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
 - El Grupo ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En su rol de arrendatario, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte del Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos “en sustancia”), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;
- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que el Grupo se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si el Grupo considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que el Grupo ejercerá esta opción.

Si fuera razonablemente seguro extender el plazo de un arrendamiento, los pagos de arrendamiento del plazo extendido también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada de forma simple, se utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que representa la tasa que se cargaría al arrendatario para captar los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo subyacente al derecho de uso, en un contexto económico similar y bajo términos similares, en lo referido al plazo, garantías y condiciones.

Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, el Grupo toma en cuenta los siguientes criterios:

- En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.
- En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito el Grupo, y

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

El Grupo está expuesto a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, el pasivo por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la remediación se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que el Grupo esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si el Grupo considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos, vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100% de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5% y 20%. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos el Grupo contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo al Grupo y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven al Grupo a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. El Grupo efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, el Grupo no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

29.19. Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo, tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades del Grupo generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

29.20 Capital emitido -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

29.21 Reconocimiento de ingresos -

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 el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como ingresos.

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

Obligación de desempeño: El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.

- (i) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.
- (ii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (iii) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1% de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, el Grupo reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20% o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.
 - (iv) El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.
- (b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.
- (c) Arrendamientos -
Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.
- Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas - *Estacionamientos* -

El Grupo opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen en un punto en el tiempo, cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -

Los ingresos por hoteles incluyen: i) ingresos por alojamiento, ii) ingresos por administración de hotel, y iii) reembolso de costos.

Los ingresos por alojamientos se reconocen en un punto en el tiempo, cuando se presta el servicio al huésped, lo cual se ve reflejado en la ocupabilidad de las habitaciones.

Los ingresos por administración de hotel se reconocen sobre la base de la tarifa establecida en los contratos de administración.

Los ingresos por reembolso de costos de los hoteles administrados se reconocen al momento que se incurre en los mismos.

- (e) Intereses -

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

29.22 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.23 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos del Grupo se reconoce como pasivo en el estado consolidado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas del Grupo.

29.24 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos al Grupo.

29.25 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

30. Entidades del grupo

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los estados financieros consolidados del Grupo incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

Subsidiaria	País	2022		2021	
		Directa	Indirecta	Directa	Indirecta
Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.)	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales Patrimonio en Fideicomiso	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales Estacionamientos S.A.	Perú	99.89%	0.11%	99.89%	0.11%
Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.	Perú	-	100.00%	-	100.00%
LP Hoteles S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Consortio Estacionamientos Gamarra S.A.	Perú	100.00%	-	25.00%	75.00%
Consortio Grúas y Depósitos	Perú	-	100.00%	-	100.00%
Soluciones Urbanísticas S.A.C.	Perú	99.89%	0.01%	99.99%	0.01%
LP USA S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
LP 128, Inc.	U.S.A.	-	100.00%	-	100.00%
Muse 128 LP	U.S.A.	-	20.00%	-	20.00%

Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) -

Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

Los Portales Patrimonio en Fideicomiso -

Se constituyó en el 2013, con la finalidad de realizar operaciones con un propósito especial, cuyo control principal se realiza en las operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.

Los Portales Estacionamientos S.A. -

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018, siendo su principal actividad operar y desarrollar inversiones en estacionamientos (Nota 2-b). Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, LPE S.A. cuenta con las siguientes subsidiarias Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., Soluciones Urbanísticas S.A.C., Consortio Grúas y Depósitos, Inversiones Real Once S.A., Consortio Estacionamientos Gamarra S.A. - CEGASA, Concesión de Estacionamientos Miraflores - CEMSA.

Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. -

Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018, con la finalidad de administrar estacionamientos y otros servicios relacionados en locales propios y alquilados, bajo acuerdos de gestión y operación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

LP Hoteles S.A. -

Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos.

Consortio Estacionamientos Gamarra S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Con 17 de marzo del 2022 CEGASA- Consortio de Estacionamientos Gamarra. dio por resuelto el Contrato de Concesión con la Municipalidad de la victoria, por incumplimiento de obligaciones por parte de dicha Municipalidad y por caducidad de la concesión. Al respecto la Municipalidad no descargó ni se opuso a la resolución ni tampoco desvirtuó los incumplimientos de obligaciones que fueron imputados por parte de CEGASA.

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/115,000 siendo esta última dueña del 100 por ciento de dichas acciones.

Consortio Grúas y Depósitos -

Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas S.A.C. y Los Portales S.A. suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consortio Grúas y Depósitos", estableciendo las condiciones bajo las cuales los consorciados, participarán en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicio que suscriba el consorcio y la Municipalidad de San Isidro.

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -

Se constituyó en Lima el 19 de setiembre de 2016 con la finalidad de dedicarse a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de servicios que tengan como objeto el ordenamiento de área públicas, tales como internamiento de vehículos en depósitos, servicio de enganche y arrastre de vehículos con grúas, servicios de cobranza de tarifas y/o obligaciones, servicio de administración y custodia de locales de internamiento vehicular.

Con fecha 26 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas se acordó el aumento de capital por S/111,207 mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Soluciones Urbanísticas S.A.C., consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,000 a S/121,000. Posteriormente, la inversión en esta subsidiaria se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. como parte de los activos aportados en la reorganización simple.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/363,000 siendo esta última dueña del 100% de dichas acciones.

LP USA S.A. -

Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2021, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128 Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP. Entre los meses de octubre y noviembre de 2020, las subsidiarias Ampeco Inc., LP USA Inc., LP Galveston Inc., Los Portales International, Inc. fueron cerradas. Al 31 de diciembre de 2020, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128, Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP.

31. Eventos posteriores a la fecha del estado consolidado de situación financiera

- (a) Con fecha 26 de enero de 2023, se ejecutó la Colocación de la serie A de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de la Compañía por un monto aproximado de S/65,705,000 a un plazo de 10 años y con vencimiento el 26 de enero de 2033.
- (b) Con fecha 11 de enero del 2023, la administración tributaria ha notificado a la Compañía la fiscalización parcial del periodo 2019.
- (c) Con fecha 22 de marzo del 2023 se emitió el segundo programa de papel comercial 5ta emisión serie G por S/9,295,000 con vencimiento el 16 de marzo del 2024.
- (d) Con fecha 23 de marzo del 2023 en Junta de Accionistas se acordó la distribución de dividendos por S/39,607,000 contra la cuenta de resultados acumulados los mismos que serán cancelados a los accionistas el 14 de abril del 2023

No existen otros eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero consolidado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia del Grupo, que ameriten ajuste a los estados financieros consolidados presentados o revelación en esta nota.

MEMORIA ANUAL
2022



Los Portales
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

