



**Estados Financieros
Auditados**

Consolidados

Los Portales



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Los Portales S.A.

11 de marzo de 2021

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias**, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 31.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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



11 de marzo de 2021
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Refrendado por

.....(socio)
Gustavo Villafana
Contador Público Colegiado
Matrícula No.46192

Estado Consolidado de Situación Financiera

ACTIVO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	156,765	95,568
Cuentas por cobrar comerciales	4	157,361	157,225
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	311	221
Otras cuentas por cobrar	6	21,074	29,549
Inventarios	7	413,830	528,582
Otros activos		985	2,279
Total Activo Corriente		750,326	813,424
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	487,916	467,515
Otras cuentas por cobrar	6	10,136	11,946
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	8	29,602	30,949
Propiedades y equipos	9	122,187	190,875
Propiedades de inversión	10	324,838	198,498
Activos intangibles	11	27,318	32,246
Total Activo No Corriente		1,001,997	932,029
TOTAL ACTIVO		1,752,323	1,745,453

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	12	113,262	164,887
Obligaciones por arrendamientos	9	11,360	14,970
Factoring con proveedores	13	27,732	30,259
Cuentas por pagar comerciales	14	197,470	242,611
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	16	62
Otras cuentas por pagar	15	125,015	77,294
Provisiones	29.19	1,372	1,484
Total Pasivo Corriente		476,227	531,567
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	12	542,948	468,558
Obligaciones por arrendamientos	9	46,175	54,878
Cuentas por pagar comerciales	14	88,553	85,262
Otras cuentas por pagar	15	-	9,470
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	18,491	22,027
Total Pasivo No Corriente		696,167	640,195
Total Pasivo		1,172,394	1,171,762
PATRIMONIO			
Capital emitido	17-a)	253,754	253,754
Reserva legal	17-b)	49,609	41,710
Otras reservas de patrimonio	17-c)	6,011	3,018
Resultados acumulados	17-d)	270,555	275,209
Total patrimonio		579,929	573,691
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,752,323	1,745,453

Estado Consolidado de Resultados Integrales

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		343,060	543,994
Ingresos por servicios prestados		73,088	152,146
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		81,304	99,058
Total ingresos	2 y 29.21	497,452	795,198
Costo de venta de inmuebles		(245,406)	(424,708)
Costos por servicios prestados		(62,842)	(99,192)
Total costo de venta	18	(308,248)	(523,900)
Utilidad bruta		189,204	271,298
Gastos de ventas	19	(48,679)	(65,580)
Gastos de administración	20	(74,973)	(86,887)
Otros ingresos	22	34,723	22,060
Otros gastos	22	(24,784)	(12,228)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	776	(3,694)
Utilidad de operación		76,267	124,969
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8	(1,322)	(589)
Gastos financieros	23	(41,109)	(22,753)
Diferencia en cambio, neta	26.1 -a)	(11,000)	2,228
Utilidad antes de impuesto a la renta		22,836	103,855
Impuesto a la renta	16	(8,844)	(33,348)
Utilidad del año		13,992	70,507
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17-c)	3,944	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	17-c)	(951)	(277)
Resultado integral total del año		16,985	70 230
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN SI.	24	0.28	0.32

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

	Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018							
	Nota	Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente de revaluación S/000	Resultados por conversión S/000	Total otras reservas patrimonio S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2019		253,754	34,154	-	3,295	3,295	232,169	523,372
Utilidad del año		-	-	-	-	-	70,507	70,507
Transferencia a reserva legal	17-b)	-	7,556	-	-	-	(7,556)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	17-c)	-	-	-	(277)	(277)	-	(277)
Otros		82,500	-	-	-	-	(82,500)	-
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	-	-	(19,830)	(19,830)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		253,754	41,710	-	3,018	3,018	275,209	573,691
Saldos al 1 de enero de 2020		253,754	41,710	-	3,018	3,018	275,209	573,691
Utilidad del año		-	-	-	-	-	13,992	13,992
Transferencia a reserva legal	17-b)	-	7,889	-	-	-	(7,889)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	17-c)	-	-	-	(951)	(951)	-	(951)
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17-c)	-	-	3,944	-	3,944	-	3,944
Otros		-	10	-	-	-	88	98
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	-	-	(10,845)	(10,845)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		253,754	49,609	3,944	2,067	6,011	270,555	579,929

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Operación			
Utilidad del año		13,992	70,507
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	31,420	33,709
Amortización	11	5,042	4,964
Impuesto a la renta diferido	16	(3,536)	725
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(776)	3,694
Diferencia en cambio, neta no realizada		42,160	(9,779)
Resultado en venta de propiedades y equipo		807	559
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(5,484)	(2,517)
Deterioro de cuentas por cobrar		1,351	1,907
Baja de intangibles	11	1,537	
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1,547	4,869
Participación en los resultados de negocios conjuntos	8	1,322	589
Intereses devengados		58,468	58,585
Otros		930	1,131
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(87,890)	(103,023)
Inventarios		134,917	147,903
Otros activos		(7,236)	(2,662)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		15,706	26,428
Intereses pagados	12	(54,262)	(49,772)
Intereses cobrados		73,416	91,423
Impuesto a la renta pagado		(18,915)	(36,913)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		204,516	242,327
Flujos de Efectivo Actividades de Inversión			
Aportes de capital en subsidiarias y adquisiciones	8	-	(4,659)
Compra de activos intangibles	11	(1,651)	(1,766)
Compra de propiedades y equipos	9	(7,660)	(16,701)
Compra de propiedades de inversión	10	(95,398)	(141,254)
Venta de activos intangibles		1,657	189
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(103,052)	(164,191)

continúa →

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12	504,876	343,205
Pago de obligaciones financieras	12	(521,111)	(351,134)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9	(10,594)	(21,602)
Obtención de factoring con proveedores		22,898	77,344
Pago de factoring con proveedores		(25,491)	(81,716)
Pago de dividendos	17	(10,845)	(19,830)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(40,267)	(53,733)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		61,197	24,403
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		95,568	71,165
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	156,765	95,568
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	9	6	672
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	18,110	10,031
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10	-	3,340
Transferencias de propiedades y equipos a propiedades de inversión	9	46,757	-
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(26,193)	(118,037)
Aportes por capitalización de pasivos	8	-	1,182
Pasivo por arrendamiento	12	54	816
Obligaciones por arrendamiento	9	7,912	10,894