



**Estados Financieros  
Auditados**  
Separados

**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 separados adjuntos de **Los Portales S.A.**, que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, y los estados separados 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 29.

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

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

### Responsabilidad del Auditor

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

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



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 separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 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.

### Énfasis sobre información consolidada

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

Refrendado por:

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

## Estado Separado de Situación Financiera

ACTIVO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	113,160	60,361
Cuentas por cobrar comerciales	4	146,225	146,712
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	12,843	15,186
Otras cuentas por cobrar	6	6,228	11,983
Inventarios	7	353,394	473,645
Otros activos		538	1,828
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>632,388</b>	<b>709,715</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4	483,899	462,818
Otras cuentas por cobrar	6	7,057	10,192
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	161,791	108,781
Propiedades y equipos	9	37,573	144,592
Propiedades de inversión	10	324,776	198,481
Activos intangibles	11	12,480	16,864
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>1,027,576</b>	<b>941,728</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1,659,964</b>	<b>1,651,443</b>

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	12	98,713	158,988
Obligaciones por arrendamientos	9	662	4,130
Factoring con proveedores	13	27,732	30,259
Cuentas por pagar comerciales	14	180,087	215,400
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	34,852	25,165
Otras cuentas por pagar	15	97,170	55,870
Provisiones		916	918
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>440,132</b>	<b>490,730</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	12	510,569	435,140
Obligaciones por arrendamientos	9	973	38,805
Cuentas por pagar comerciales	14	88,553	85,262
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	31,472	28,536
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>631,567</b>	<b>587,743</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>1,071,699</b>	<b>1,078,473</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido	17-a)	253,754	253,754
Excedente de revaluación	17-b)	3,944	-
Reserva legal	17-c)	49,315	42,433
Resultados acumulados	17-d)	281,252	276,783
<b>Total patrimonio</b>		<b>588,265</b>	<b>572,970</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,659,964</b>	<b>1,651,443</b>

## Estado Separado de Resultados Integrales

	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		306,644	463,768
Ingresos por servicios prestados		17,473	54,777
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		80,265	97,488
<b>Total ingresos</b>	2	<b>404,382</b>	<b>616,033</b>
Costo de venta de inmuebles		(214,955)	(355,174)
Costos por servicios prestados		(18,796)	(35,373)
<b>Total costo de venta</b>	18	<b>(233,751)</b>	<b>(390,547)</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>170,631</b>	<b>225,486</b>
Gastos de venta	19	(41,839)	(59,089)
Gastos de administración	20	(59,494)	(69,142)
Ingresos por dividendos en subsidiaria	8-a)	-	5,918
Otros ingresos	22	27,928	21,724
Otros gastos	22	(15,925)	(9,748)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	776	(3,694)
<b>Utilidad de operación</b>		<b>82,077</b>	<b>111,455</b>
Gastos financieros	23	(38,209)	(16,770)
Diferencia en cambio, neta	25.1 -a )	(11,351)	2,367
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>32,517</b>	<b>97,052</b>
Impuesto a la renta	16	(10,366)	(28,243)
<b>Utilidad del año</b>		<b>22,151</b>	<b>68,809</b>
Otros resultados integrales		-	-
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido		3,944	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>26,095</b>	<b>68,809</b>

## Estado separado de cambios en el patrimonio

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y de 2019					
	Nota	Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente revaluación S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2019		253,754	34,964	-	235,313	524,031
Utilidad del año		-	-	-	68,809	68,809
Transferencia a reserva legal	17-c)	-	7,469	-	(7,469)	-
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	(19,830)	(19,830)
Otros		-	-	-	(40)	(40)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>253,754</b>	<b>42,433</b>	<b>-</b>	<b>276,783</b>	<b>572,970</b>
Saldos al 1 de enero de 2020		253,754	42,433	-	276,783	572,970
Utilidad del año		-	-	-	22,151	22,151
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17-b)	-	-	3,944	-	3,944
Transferencia a reserva legal	17-c)	-	6,882	-	(6,882)	-
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	(10,845)	(10,845)
Otros		-	-	-	45	45
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>253,754</b>	<b>49,315</b>	<b>3,944</b>	<b>281,252</b>	<b>588,265</b>

## Estado Separado de Flujos de Efectivo

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
<b>Flujos de Efectivo Actividades de Operación</b>			
Utilidad del año		22,151	68,809
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	17,713	18,313
Amortización	11	3,253	3,211
Impuesto a la renta diferido	16	2,937	(171)
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(796)	3,694
Diferencia en cambio		42,677	(10,379)
Resultado en venta de propiedades y equipo	22	152	398
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(5,484)	(2,517)
Deterioro de cuentas por cobrar		345	1,631
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1,172	4,869
Intereses devengados	12	54,651	52,510
Otros		(180)	124
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(89,176)	(102,206)
Inventarios		128,211	107,360
Otros activos		(11,643)	285
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		19,425	19,537
Intereses pagados	12	(51,413)	(47,134)
Intereses cobrados		72,475	89,991
Impuesto a la renta pagado		(17,131)	(31,745)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<b>189,339</b>	<b>176,580</b>
<b>Flujos de Efectivo Actividades de Inversión</b>			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	6	(5,110)	-
Cobro de dividendos	8	-	5,918
Compra de activos intangibles	11	(1,374)	(1,359)
Compra de propiedades y equipo	9	(3,489)	(10,306)
Compra de propiedades de inversión	10	(83,792)	(131,461)
Venta de activos intangibles		1,270	48
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</b>		<b>(92,495)</b>	<b>(137,160)</b>

continúa →

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
<b>Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento</b>			
Obtención de obligaciones financieras	12	450,522	316,535
Pago de obligaciones financieras	12	(474,891)	(313,249)
Pago de obligaciones por arrendamientos		(6,236)	(7,190)
Obtención de factoring con proveedores		22,898	77,344
Pago de factoring con proveedores		(25,493)	(81,716)
Pago de dividendos	17	(10,845)	(19,830)
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>		<b>(44,045)</b>	<b>(28,106)</b>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		52,799	11,314
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		60,361	49,047
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	3	<b>113,160</b>	<b>60,361</b>
<b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo:</b>			
Subsidiaria constituida con aporte no monetarios	8	52,716	-
Capitalización de cuentas por cobrar	8	11,795	8,815
Compra de propiedades y equipos a través de contrato de arrendamiento financiero	9	-	559
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	3,651	1,770
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10	-	3,340
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(13,613)	(108,300)
Revaluación de propiedades y equipos	10	5,594	-
Pasivo por arrendamiento financiero	12	54	658
Obligaciones por arrendamiento	9	860	1,726