

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 junto con el dictamen de los auditores independientes

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 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

A los señores Accionistas de Los Portales S.A.

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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)

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

Opinión

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

Otros asuntos

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

Lima, Perú
29 de marzo de 2022

Refrendado por:



Luis Felipe Chancafe Valdivia
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 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)		Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	246,287	156,765	Obligaciones financieras	12	125,961	113,000
Cuentas por cobrar comerciales	4	162,514	157,361	Obligaciones por arrendamientos	9	10,542	11,360
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1,412	311	Factoring con proveedores	13	27,079	27,732
Otras cuentas por cobrar	6	30,465	14,312	Cuentas por pagar comerciales	14	303,218	197,470
Inventarios	7	492,214	413,830	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	27	16
Otros activos		1,950	985	Otras cuentas por pagar	15	232,418	114,031
				Provisiones		1,934	1,372
Total activo corriente		934,842	743,564	Total pasivo corriente		701,179	464,981
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	569,049	487,916	Obligaciones financieras	12	468,374	542,793
Otras cuentas por cobrar	6	17,080	16,898	Obligaciones por arrendamientos	9	46,634	46,175
Inversión en asociada y negocios conjuntos	8	27,244	29,602	Cuentas por pagar comerciales	14	103,500	88,553
Propiedades y equipos	9	108,675	122,187	Otras cuentas por pagar	15	4,715	11,401
Propiedades de inversión	10	291,261	324,838	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(b)	11,838	18,491
Activos intangibles	11	25,000	27,318				
Total activo no corriente		1,038,309	1,008,759	Total pasivo no corriente		635,061	707,413
Total activo		1,973,151	1,752,323	Total pasivo		1,336,240	1,172,394
				Patrimonio			
					17		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Reserva legal		51,760	49,609
				Otras reservas de patrimonio		5,089	6,011
				Resultados acumulados		326,308	270,555
				Total patrimonio		636,911	579,929
				Total pasivo y patrimonio neto		1,973,151	1,752,323

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		669,404	343,060
Ingresos por servicios prestados		89,180	73,088
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		94,819	81,304
	2	<u>853,403</u>	<u>497,452</u>
Costo de venta de inmuebles		(458,329)	(245,406)
Costos por servicios prestados		(63,938)	(62,842)
	18	<u>(522,267)</u>	<u>(308,248)</u>
Utilidad bruta		331,136	189,204
Gastos de ventas	19	(69,549)	(48,679)
Gastos de administración	20	(81,001)	(74,973)
Otros ingresos	22	24,115	34,723
Otros gastos	22	(27,396)	(24,784)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	(3,124)	776
Utilidad de operación		<u>174,181</u>	<u>76,267</u>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	(2,357)	(1,322)
Gastos financieros	23	(38,204)	(41,109)
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(11,391)	(11,000)
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>122,229</u>	<u>22,836</u>
Impuesto a la renta	16(a)	(40,913)	(8,844)
Utilidad del año		<u>81,316</u>	<u>13,992</u>
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido		-	3,944
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(921)	(951)
Resultado integral total del año		<u>80,395</u>	<u>16,985</u>
Utilidad básica por acción		<u>0.32</u>	<u>0.06</u>

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	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 2020		253,754	41,710	-	3,018	3,018	275,209	573,691
Utilidad del año		-	-	-	-	-	13,992	13,992
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17(b)	-	-	3,944	-	3,944	-	3,944
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	7,889	-	-	-	(7,889)	-
Dividendos declarados y pagados	17(d)	-	-	-	-	-	(10,845)	(10,845)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(951)	(951)	-	(951)
Otros		-	10	-	-	-	88	98
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>253,754</u>	<u>49,609</u>	<u>3,944</u>	<u>2,067</u>	<u>6,011</u>	<u>270,555</u>	<u>579,929</u>
Utilidad del año		-	-	-	-	-	81,316	81,316
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	2,151	-	-	-	(2,151)	-
Dividendos declarados y pagados	17(d)	-	-	-	-	-	(24,000)	(24,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(922)	(922)	-	(922)
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>

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del año		81,316	13,992
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	26,541	31,420
Amortización	11	4,823	5,042
Impuesto a la renta diferido	16	(6,653)	(3,536)
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	3,124	(776)
Diferencia en cambio, neta no realizada		36,284	42,160
Resultado en venta de propiedades y equipos	22	573	807
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(2,497)	(5,484)
Deterioro de cuentas por cobrar	6	3,606	1,351
Baja de intangibles		-	1,537
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1,691	1,547
Participación en los resultados de negocios conjuntos		2,357	1,322
Intereses devengados	12	53,059	58,468
Otros		(22)	930
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(184,470)	(87,890)
Inventarios		143,698	134,917
Otros activos		(4,788)	(7,236)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		261,529	15,706
Intereses pagados	12	(49,296)	(54,262)
Intereses cobrados		86,760	73,416
Impuesto a la renta pagado		(25,832)	(18,915)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>431,803</u>	<u>204,516</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11	(2,512)	(1,651)
Compra de propiedades y equipos	9	(7,227)	(7,660)
Compra de propiedades de inversión	10	(204,236)	(95,398)
Venta de activos intangibles		1,814	1,657
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(212,161)</u>	<u>(103,052)</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12	115,659	504,876
Pago de obligaciones financieras	12	(205,341)	(521,111)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(h)	(15,833)	(10,594)
Obtención de factoring con proveedores		10,822	22,898
Pago de factoring con proveedores		(11,427)	(25,491)
Pago de dividendos	17	(24,000)	(10,845)
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(130,120)</u>	<u>(40,267)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		89,522	61,197
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>156,765</u>	<u>95,568</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>246,287</u>	<u>156,765</u>
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero		-	6
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	9,848	18,110
Transferencias de propiedades y equipos a propiedades de inversión		-	46,757
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(229,363)	(26,193)
Pasivo por arrendamiento	12	275	54
Obligaciones por arrendamiento	9	9,846	7,912

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

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 2021 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022 y serán aprobados por el Directorio el 29 de marzo del 2022 y 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 2020 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 11 de marzo de 2021, aprobados por Junta Obligatoria Anual de accionistas el 30 de marzo del 2021. Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 29.

1.3 Impacto de la pandemia y crisis por el COVID -19 en los estados financieros consolidados del Grupo -

Mediante Decreto Supremo N°010-2022-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional en el Perú por un plazo de quince (15) días calendario como consecuencia del brote de coronavirus Covid-19, el cual fue calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud. Dicho Decreto Supremo estableció diversas medidas excepcionales para proteger la vida y la salud de la población en el Perú; tales como:

- Garantizar el acceso a servicios públicos y bienes y servicios esenciales;
- Limitación al ejercicio del derecho a la libertad de tránsito de las personas;
- Restricciones en el ámbito de la actividad comercial, actividades culturales, establecimientos y actividades recreativas, hoteles y restaurantes; y
- Cierre temporal de fronteras; entre otras.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El Gobierno del Perú ha establecido una serie de prórrogas al Estado de Emergencia Nacional y, a la fecha, de acuerdo al Decreto Supremo Nro 010. 2022.PCM del 29 de enero del 2022, el Estado de Emergencia sanitaria se encuentra vigente hasta el 28 de agosto de 2022.

Ante la situación originada por la pandemia del Covid-19, El Grupo con la finalidad de mitigar el impacto en las operaciones de sus cuatro unidades de negocios (Vivienda - Inmobiliario, Hoteles y Rentas), desarrolló un plan de acción basado en cuatro frentes:

- Priorización y aseguramiento de la liquidez.
- Eficiencias en el manejo de costos y gastos.
- Adaptación de procesos a la nueva realidad comercial y operativa.
- Búsqueda de nuevas oportunidades de negocios.

Durante el año en curso, el plan de acción se ha ejecutado conforme a lo planificado y se vienen obteniendo los resultados operativos, comerciales y financieros esperados.

A continuación, un resumen de las principales acciones realizadas:

Financieras -

- Al 31 de diciembre de 2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras sin considerar los costos de la transacción menos efectivo y equivalente de efectivo) en 28 por ciento (S/143,600,000), finalizando en S/365.700.000 (S/509,00,000 a diciembre del 2020). Así mismo, se obtuvo:
- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 1.50 veces (3.59 veces a diciembre del 2020).
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 32.28 por ciento (33.09 por ciento a diciembre del 2020).
- El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.10 veces (2.02 veces a diciembre del 2020).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.33 veces (1.60 veces a diciembre del 2020).
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente informe, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento	Clasificación	Clasificadora
Papeles comerciales	MLA-2.pe CLA-2+	Moody's Perú y Class y Asociados

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Unidad de Habitación Urbana

- La Unidad de Negocios transformó el proceso de comercialización de los productos de una venta casi 100 por ciento presencial, en casetas de venta ubicados en los proyectos, a la venta online. En el transcurso del 2021 el 83 por ciento de las visitas de los clientes han sido digitales (leads).
- Durante el año 2021, se comercializaron 6,070 unidades (4,170 en el 2020) por un valor de S/539,700,000 (S/321,300,000 en el 2020), de los que se registraron en resultados 5,991 unidades (3,368 en el 2020) por un monto de S/525,100,000 (S/268,300,000 en el 2020).
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 31 de diciembre de 2021 a S/827,600,000 (valor capital), importe mayor en 13.8 por ciento (S/100,500,000 al cierre del 2020 de S/727,100,000. La Compañía atiende a más de 14,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a diciembre de 2021 fue 0.57 por ciento (1.07 por ciento a diciembre 2020).
- Al cierre del 31 de diciembre del 2021, el producto terminado ascendió a S/144,800,000, se redujo en 18.8 por ciento (S/29,400,000) respecto a diciembre del 2020 de S/121,800,000.
- Las reservas inmobiliarias al 31 de diciembre del 2021 están constituidas por 222.20 hectáreas (228.61 hectáreas en 2020). Así mismo, se cuenta con opciones de compra firmadas por 306.04 hectáreas de terrenos.

Unidad de Vivienda Social

- La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollan proyectos en 12 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque, Chimbote, Piura, Huancayo, Chilca, Trujillo, Barranca y Juliaca.
- En el 2021 se comercializó 1,757 unidades (1,124 en el 2020) por un valor de S/155,300,000 (S/90,800,000 en el 2020), de los que se registraron en resultados 1,297 unidades (454 en el 2020) por un importe de S/114,300,000 (S/38,100,000 en el 2020).

Unidad de Departamentos:

- En el año 2020 se consolidó el proceso de comercialización de venta online, situación que ha favorecido la venta comercial durante el 2021, alcanzando 101,175 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con siete proyectos en Lima, siendo los proyectos de Gran Central Colonial (Lima Cercado), Mirador de Golf II-Etapas III y IV (Ñaña), los últimos lanzamientos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Durante el 2021, la Unidad de Negocios colocó comercialmente 384 unidades (312 en el 2020) por un valor de S/95,600,000 (S/65,600,000 en el 2020) y reconoció contablemente la entrega de 163 unidades (147 en el 2020) por un valor de S/25,800,000 (S/26,500,000 en el 2020).

Unidad de Estacionamientos -

- La Unidad vio afectada sus operaciones durante el 2021, principalmente en el primer trimestre por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno debido a la segunda ola del COVID-19 y por las restricciones al uso de vehículos particulares; a pesar de estas limitaciones, al 31 diciembre 2021 operan 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y se atiende a cerca de 4 mil abonados en 18 regiones del Perú.
- La Unidad de Negocios obtuvo ventas de S/56,800,000 (S/54,100,000 en el 2020).

Unidad de Hoteles -

- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio del 2020 el Grupo atendió empresas mineras y constructoras que utilizan nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores en períodos de cuarentena. Así mismo, la recuperación del turismo interno en el segundo semestre ha permitido una ocupación promedio anual de nuestros hoteles de 48 por ciento (50 por ciento en el segundo semestre).

La Unidad de Negocios generó ventas en el 2021 por S/31,200,000, superando en S/13,300,000 a los ingresos reportados en el 2020 de S/17,900,000.

En este contexto, la Gerencia no identifica que su negocio principal se deteriore en el futuro y, por tanto, no observa incertidumbre alguna sobre la capacidad de la Compañía y de sus subsidiarias para continuar operando como empresas en marcha. Para el año 2022, la Gerencia seguirá monitoreando las acciones establecidas en párrafos anteriores, con la finalidad de mitigar los efectos de la pandemia, así como tomar acciones oportunas para mantener los resultados esperados en todos los negocios del Grupo.

2. Actividad económica e 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 2021, el Grupo mantiene 187 operaciones contratadas en funcionamiento (198 al 31 de diciembre de 2020).

(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 2021, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Máncora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones (5 hoteles y 288 habitaciones en 2020).

(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 2021 y de 2020, 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 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	(66,208)	(1,274)	(1,889)	-	(69,371)
Gastos de administración	(65,401)	(10,069)	(5,497)	(212)	(81,179)
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>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2020 -					
Ingresos por ventas y servicios	343,060	54,105	17,934	1,049	416,148
Ingresos financieros	81,304	-	-	-	81,304
Costo de venta y de servicios	(245,406)	(42,565)	(19,118)	(1,159)	(308,248)
Utilidad (pérdida) bruta	<u>178,958</u>	<u>11,540</u>	<u>(1,184)</u>	<u>(110)</u>	<u>189,204</u>
Gastos de ventas	(45,196)	(1,548)	(1,935)	-	(48,679)
Gastos de administración	(56,724)	(11,039)	(7,180)	(30)	(74,973)
Otros ingresos/egresos	14,304	(3,892)	(566)	869	10,715
Utilidad (pérdida) en operación	<u>91,342</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(10,865)</u>	<u>729</u>	<u>76,267</u>
Ingresos financieros	1,259	3,620	428	-	5,307
Gasto financiero	(37,629)	(4,251)	(4,210)	(326)	(46,416)
Participación en negocios conjuntos	-	(1,322)	-	-	(1,322)
Diferencia en cambio	(6,502)	(187)	(4,300)	(11)	(11,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>48,470</u>	<u>(7,079)</u>	<u>(18,947)</u>	<u>392</u>	<u>22,836</u>
Al 31 de diciembre de 2020 -					
Activos corrientes	703,933	32,260	14,780	961	751,934
Activos no corrientes	788,054	69,673	54,105	75,085	986,917
Total activos	<u>1,491,987</u>	<u>101,933</u>	<u>68,885</u>	<u>76,046</u>	<u>1,738,851</u>
Obligaciones financieras corrientes	101,455	7,111	-	4,182	112,748
Otros pasivos corrientes	329,966	17,883	7,832	1,702	357,383
Obligaciones financieras no corrientes	485,965	28,796	-	28,187	542,948
Otros pasivos no corrientes	100,344	7,666	38,052	7,157	153,219
Total pasivos	<u>1,017,730</u>	<u>61,456</u>	<u>45,884</u>	<u>41,228</u>	<u>1,166,298</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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Total activos por segmentos	1,961,876	1,738,851
Existencias no asignadas	97	77
Propiedad y equipos no asignados	4,211	5,510
Activos intangibles no asignados	5,268	6,039
Otros activos	-	369
Otras cuentas por cobrar no asignados	219	868
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	142	-
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	1,338	608
	<u>1,973,151</u>	<u>1,752,322</u>

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,322,197	1,166,298
Obligaciones financieras	384	514
Otras cuentas por pagar	8,909	3,266
Cuentas por pagar comerciales	4,750	2,316
	<u>1,336,240</u>	<u>1,172,394</u>

Ver Nota 29.4 para política contable relevante sobre la información por segmentos.

3. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Caja y fondos fijos	788	1,622
Fondos mutuos	101,569	-
Depósitos a plazo	77,886	31
Cuentas corrientes	66,044	155,112
	<u>246,287</u>	<u>156,765</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2021, incluye un saldo de S/55,220,000 (S/32,666,000, al 31 de diciembre de 2020) 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.

Los depósitos a plazo (overnight), tienen vencimientos de 3 a más días con opción de renovación, generando intereses a una tasa en soles de 2.5 por ciento y en dólares de 0.25 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2021 los fondos mutuos son de libre rescate, generando intereses a una tasa en soles que oscila entre 1.70 por ciento y 2.00 por y para dólares tasas entre 0.35 por ciento y 0.55 por ciento.

Las cuentas corrientes se mantienen en diversas entidades financieras locales denominados en Soles y en Dólares Estadounidenses, 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:

	2021			2020		
	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)	151,618	569,049	720,667	145,661	487,916	633,577
Por rentas y servicios prestados (c)	11,023	-	11,023	11,787	-	11,787
Provisión por deterioro (f)	(127)	-	(127)	(87)	-	(87)
	<u>162,514</u>	<u>569,049</u>	<u>731,563</u>	<u>157,361</u>	<u>487,916</u>	<u>645,277</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 (Nota 26.1.b).

(e) 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" en el estado consolidado de resultados integrales, nota 22.

Con fecha 6 de marzo de 2020, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de US\$9,180,000, 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 S/5,484,000, que se incluye como "otros ingresos" en el estado consolidado de resultado integrales, nota 22.

(f) El movimiento de la provisión por deterioro en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	87	467
Adiciones	245	96
Recuperos/castigos	(205)	(476)
	<u>127</u>	<u>87</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo no es necesario constituir provisiones adicionales para la estimación de deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

Ver Nota 29.9 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Transacciones con partes relacionadas

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	16	10
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	<u>846</u>	<u>301</u>
Total de cuentas por cobrar comerciales a partes relacionadas	<u>862</u>	<u>311</u>
Cuentas por cobrar no comerciales:		
Negocio conjunto -		
Inversiones Real Once S.A.	246	-
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	<u>304</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar no comerciales a partes relacionadas	<u>550</u>	<u>-</u>
Total de cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>1,412</u>	<u>311</u>
	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales:		
Relacionadas		
Santa Aurelia S.A.	-	2
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA	<u>27</u>	<u>14</u>
Total de cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>27</u>	<u>16</u>

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Relacionadas -		
Compensación de la gerencia clave (*)	8,872	9,155

(*) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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:

	2021			2020		
	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)	21,719	-	21,719	6,657	-	6,657
Depósitos en garantía (c)	3,243	10,864	14,107	865	4,221	5,086
Tributos por cobrar	2,689	5,763	8,452	5,354	6,762	12,116
Reclamaciones a terceros	1,254	453	1,707	1,436	996	2,432
Depósitos en reclamo (d)	2,735	-	2,735	-	3,080	3,080
Servicios gerenciales por cobrar	2,431	-	2,431	-	3,190	3,190
	<u>34,071</u>	<u>17,080</u>	<u>51,151</u>	<u>14,312</u>	<u>18,249</u>	<u>32,561</u>
Estimación de deterioro (d)	<u>(3,606)</u>	<u>-</u>	<u>(3,606)</u>	<u>-</u>	<u>(1,351)</u>	<u>(1,351)</u>
	<u>30,465</u>	<u>17,080</u>	<u>47,545</u>	<u>14,312</u>	<u>16,898</u>	<u>31,210</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 2021, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por S/9,795,000 (S/2,975,000 en 2020), los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen en el 2030.
- (d) Los depósitos en reclamo corresponden a fondos que se encuentran en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la SBS y que en opinión de la Gerencia y sus asesores legales será recuperado en los plazos en el que se agoten las instancias administrativas y/o judiciales.
- (e) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene una estimación de deterioro de las otras cuentas por cobrar a una institución financiera y una empresa en el exterior por S/3,606,000, la cual se encuentra registrada en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "otros gastos", nota 22. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene una estimación de deterioro de las otras cuentas por cobrar a una institución financiera y una empresa en el exterior por S/1,351,000, la cual se encuentra registrada en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "otros gastos" (Nota 22).

El movimiento de la provisión por deterioro en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	1,351	1,440
Adiciones (nota 22)	3,606	1,351
Recuperos/castigos	<u>(3,437)</u>	<u>(1,440)</u>
Saldo final	<u>1,520</u>	<u>1,351</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo no es necesario constituir provisiones adicionales para la estimación de deterioro de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	339,834	285,357
Inmuebles terminados (c)	147,759	124,509
Mercadería (d)	1,794	2,288
Suministros	5,823	4,346
	<u> </u>	<u> </u>
Desvalorización de inmuebles terminados (e)	(2,996)	(2,670)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>492,214</u>	<u>413,830</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 en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	285,357	253,236
Costos de habilitación y construcción	283,625	84,469
Capitalización de intereses (nota 23)	23,020	18,451
Transferencias desde propiedades de inversión (nota 10)	229,363	26,193
Transferencias a propiedades de inversión (nota 10)	(1,850)	-
Transferencia a inmuebles terminados	(479,681)	(96,992)
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo final	<u>339,834</u>	<u>285,357</u>

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	78,243	47,447
Zona Centro	55,918	25,942
Zona Norte	42,316	3,815
Zona Este	15,199	21,002
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>191,676</u>	<u>98,206</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	85,425	121,646
Zona Sur	25,625	31,525
Zona Este	37,108	33,980
	<u>148,158</u>	<u>187,151</u>
	<u>339,834</u>	<u>285,357</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de proyectos en desarrollo incluye intereses capitalizados por S/20,127,000 (S/35,418,000 al 31 de diciembre de 2020); ver políticas sobre costos de financiamiento en la Nota 29.17.

El movimiento de capitalización de los intereses en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	35,418	44,828
Adiciones (nota 23)	23,020	18,451
Transferencias a inmuebles terminados	(38,100)	(27,611)
Otros ajustes	(211)	(250)
	<u>20,127</u>	<u>35,418</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 a la tabla que se presenta a continuación:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Lima	51,703	53,493
Provincias	96,056	71,016
	<u>147,759</u>	<u>124,509</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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) El movimiento de la provisión por desvalorización de inventarios en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	2,671	4,869
Adiciones (nota 18)	1,621	1,547
Extorno por ventas	(1,296)	(3,746)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	<u>2,996</u>	<u>2,670</u>

Al 31 de diciembre del 2021, la provisión por desvalorización de inventarios fue por S/1,621,000 (S/1,547,000 al 31 de diciembre de 2020) y corresponde a saldos de lotes de proyectos antiguos (nota 18).

Ver Nota 29.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

8. Inversión en asociada y negocios conjuntos

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

	<u>Porcentaje de participación</u>		2021 S/(000)	2020 S/(000)
	2021 %	2020 %		
Asociada:				
Muse 128 LP (c)	20.00	20.00	6,518	6,518
Negocios conjuntos:				
Concesión de Estacionamientos				
Miraflores S.A. - CEMSA (d)	50.00	50.00	8,856	10,286
Inversiones Real Once S.A. (e)	50.00	50.00	11,870	12,798
			<hr/>	<hr/>
			<u>27,244</u>	<u>29,602</u>

La inversión en asociada y negocios conjuntos se reconocen bajo el método de participación patrimonial; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) El movimiento de las inversiones en el año es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	29,602	30,949
Participación en los resultados en asociada y negocios conjuntos	(2,357)	(1,322)
Otros	(1)	(25)
Saldo final	<u>27,244</u>	<u>29,602</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.

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 el año 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Inversiones Real Once S.A. de S/927,000 (S/1,282,000 en 2020).

- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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,

Durante el año 2021, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. CEMSA. de S/1,430,000 (S/2,604,000 en 2020).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la participación del negocio conjunto está representada como sigue:

	Porcentaje	
	2021	2020
Los Portales Estacionamientos S.A.	50.00%	49.00%
Los Portales S.A.	-	1.00%
Obras de Ingeniería S.A.C.	41.48%	41.48%
Urbana Operadora S.A.	8.52%	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.		CEMSA		MUSE 128 LP	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Posición financiera						
Activo corriente	721	955	1,832	4,950	17	391
Activo no corriente	29,561	33,047	37,114	36,559	39,944	31,906
Pasivo corriente	796	6,387	1,425	422	-	-
Pasivo no corriente	12,103	6,261	19,884	20,578	-	-
Activo neto	17,383	21,354	17,637	20,509	39,961	32,297
Reconciliación al valor de la inversión:						
Saldo inicial	21,354	18,794	20,509	25,669	32,297	33,160
Reserva legal	-	-	28	-	20	-
Utilidad (pérdida) del período	(1,855)	2,560	(2,859)	(4,099)	-	-
Otros ajustes	-	-	(30)	(1,061)	7,644	(863)
Saldo final	19,499	21,354	17,648	20,509	39,961	32,297
Participación del Grupo (%)	50.00	50.00	50.00	50.00	20.00	20.00
Participación del Grupo (S/000)	9,750	10,676	8,824	10,254	7,992	6,459
Plusvalía	2,122	2,122	-	-	-	-
Otros menores	(1)	-	32	32	(1,474)	59
Valor contable de la participación	11,871	12,798	8,856	10,286	6,518	6,518
Resultados						
Ingresos	517	5,599	2,557	2,019	-	-
Utilidad (pérdida) del año	(1,855)	2,559	(2,859)	(4,099)	-	-
Total de resultados integrales	(1,855)	2,559	(2,859)	(4,099)	-	-

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

(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 S/(000)	Derechos de uso S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2020	31,344	148,644	58,623	1,392	114,701	354,704
Adiciones	-	-	4,755	2,911	18,110	25,776
Transferencias	-	3,379	(7)	(3,372)	-	-
Baja de activos - costo	-	(5,340)	(5,234)	-	(47,905)	(58,479)
Revaluación de activos	2,818	2,775	-	-	-	5,593
Transferencias a propiedades de inversión	(29,183)	(27,078)	-	-	-	(56,261)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>4,979</u>	<u>122,380</u>	<u>58,137</u>	<u>931</u>	<u>84,906</u>	<u>271,333</u>
Adiciones	-	-	4,008	3,219	14,006	21,233
Transferencias	-	2,240	-	(2,240)	-	-
Transferencias a intangibles	-	-	-	(304)	-	(304)
Baja de activos - costo	-	(2,885)	(1,338)	(19)	(26,214)	(30,456)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>4,979</u>	<u>121,735</u>	<u>60,807</u>	<u>1,587</u>	<u>72,698</u>	<u>261,806</u>
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2020	-	64,702	36,094	-	63,033	163,829
Transferencia Propiedad inversión	-	(9,504)	-	-	-	(9,504)
Bajas	-	(4,082)	(4,027)	-	(28,490)	(36,599)
Depreciación del año	-	12,793	5,860	-	12,767	31,420
Saldos al 31 de diciembre de 2020	-	<u>63,909</u>	<u>37,927</u>	-	<u>47,310</u>	<u>149,146</u>
Bajas	-	(2,281)	(1,237)	-	(19,038)	(22,556)
Depreciación del año	-	10,348	5,478	-	10,715	26,541
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	<u>71,976</u>	<u>42,168</u>	-	<u>38,987</u>	<u>153,131</u>
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>4,979</u>	<u>49,759</u>	<u>18,639</u>	<u>1,587</u>	<u>33,711</u>	<u>108,675</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>4,979</u>	<u>58,471</u>	<u>20,210</u>	<u>931</u>	<u>37,596</u>	<u>122,187</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En 2021, las adiciones corresponden a: i) activos por derecho de uso por estacionamientos y hoteles por S/11,887,000, ii) casetas de ventas y módulos pilotos por S/1,893,000, iii) equipos diversos por S/3,596,000, iv) activos por derecho de uso por casetas de ventas por S/2,119,000, v) implementación de playas de estacionamiento por S/991,000, vi) remodelaciones en hoteles y central por S/336,000, y mobiliarios por S/412,000.

En 2020, las adiciones corresponden a: i) activos por derecho de uso por estacionamientos y hoteles por S/17,326,000, ii) casetas de ventas y módulos pilotos por S/1,410,000, iii) equipos diversos por S/4,094,000, iv) activos por derecho de uso por casetas de ventas por S/784,000, v) implementación de playas de estacionamiento por S/834,000, vi) remodelaciones en hoteles por S/665,000, y mobiliarios por S/658,000.

- (c) En 2021, las bajas de activos en el rubro edificaciones corresponden principalmente a: i) Venta de instalaciones, mejoras y equipos a Kolpa S.A. por S/1,688,000 por transferencia de contrato de alquiler de local de independencia en Miraflores; y ii) desincorporación en el rubro mobiliario y equipos por activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por S/2,083,000, estos activos se encontraban totalmente depreciados; 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.

En 2020, las bajas de activos en el rubro edificaciones corresponden principalmente a: i) desincorporación de instalaciones por remodelaciones realizadas en estacionamientos por S/1,775,000 por el cierre de las playas; y ii) desincorporación en el rubro mobiliario y equipos por activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por el Grupo por S/5,293,000, estos activos se encontraban totalmente depreciados; y iii) bajas de casetas de ventas por S/3,507,000. De igual manera por efectos de la pandemia al 31 de diciembre de 2020, se cerraron 26 micro- playas del negocio de estacionamientos, lo cual ha generado bajas por activos en derecho de uso por S/34,168,000. En el negocio inmobiliario se dieron de baja 11 contratos de alquiler de casetas por S/4,344,000. Y en el negocio de hoteles se dieron bajas por renegociación de contratos por S/7,428 mil.

- (d) Con fecha 30 de setiembre de 2020, se realizó el traslado del terreno y la edificación de la Casa Baumann del segmento hoteles a inversiones inmobiliarias en el segmento rentas, esto debido al cambio de uso del bien, que pasó a ser alquilado por un plazo de 5 años.

Con fecha 30 de noviembre de 2020 se realizó el traslado de los terrenos, edificaciones y equipamiento de los Hoteles Tarma y Piura del segmento hoteles a Inversiones inmobiliarias en el segmento rentas, esto debido a que a partir del 1 de diciembre del 2020 se darán en usufructo a LP Hoteles S.A. por un plazo de 10 años.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Obras en curso -

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 S/1,280,000, remodelaciones de hoteles y central por S/40,000 y remodelaciones de estacionamientos por S/267,000. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas por S/163,000, remodelaciones de hoteles por S/308,000 y remodelaciones de estacionamientos por S/146,000.

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 2021 y de 2020, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	6	6
Mobiliario y equipos	6,501	17,884
Depreciación acumulada	(3,674)	(13,307)
	<u>2,833</u>	<u>4,583</u>

Con fecha 16 de diciembre de 2019, Los Portales S.A. ejecutó la cancelación total del arrendamiento financiero y ejerció la opción de compra del contrato que celebró con el Banco Santander Perú S.A. para la adquisición del edificio de la sede corporativa, ubicado en el distrito de Magdalena del Mar, Lima.

(g) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Costo de ventas (nota 18)	17,992	21,567
Gastos de ventas (nota 19)	4,660	4,831
Gastos de administración (nota 20)	3,889	5,022
	<u>26,541</u>	<u>31,420</u>

Ver Nota 29.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(h) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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.

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	33,711	37,596
	<u>33,711</u>	<u>37,596</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	10,542	11,360
No corriente	46,634	46,175
	<u>57,176</u>	<u>57,535</u>

Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales -

El estado consolidado de resultados integrales muestra los siguientes importes relativos a los arrendamientos:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	10,715	12,767
	<u>10,715</u>	<u>12,767</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	57,535	69,848
Adiciones	9,846	7,912
Pagos de capital	(15,833)	(10,594)
Bajas	(2,973)	(14,156)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados	3,891	2,946
Diferencia en cambio	4,710	3,212
Regularización de años anteriores	-	(1,633)
Saldo final	<u>57,176</u>	<u>57,535</u>

Ver Nota 29.18 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

10. Propiedades de inversión

(a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo (c) S/(000)	Total S/(000)
2021:			
Saldo inicial	267,118	57,720	324,838
Compras	204,236	-	204,236
Costo de habilitación	(7,176)	-	(7,176)
Transferencia a inventarios (nota 7 (b))	(229,363)	-	(229,363)
Transferencia desde inventarios (nota 7 (b))	1,850	-	1,850
Cambios en el valor razonable	(4,084)	960	(3,124)
Saldo final	<u>232,581</u>	<u>58,680</u>	<u>291,261</u>
2020:			
Saldo inicial	188,409	10,089	198,498
Compras	95,398	-	95,398
Costo de habilitación	9,602	-	9,602
Transferencia a inventarios (nota 7 (a))	(26,193)	-	(26,193)
Transferencia desde propiedades y equipo (nota 9)	-	46,757	46,757
Cambios en el valor razonable	(98)	874	776
Saldo final	<u>267,118</u>	<u>57,720</u>	<u>324,838</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 2021, estos terrenos constituyen una reserva de 222.20 hectáreas (228.61 hectáreas en 2020) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2021, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a S/229,691,000 (S/187,912,000 en 2020), los cuales se encuentran registrados en las 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.

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 2021, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/1,106,000 y S/658,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/1,049,000 y S/1,159,000, respectivamente, en 2020) (Nota 2).

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Hasta 1 año	1,106	1,520
Mayor de 1 año y hasta 3 años	3,318	4,872
Mayor de 3 años y hasta 6 años	3,982	5,500
	<hr/>	<hr/>
	8,406	11,892
	<hr/>	<hr/>

(d) Transferencias a inventarios -

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

Notas a los estados financieros consolidados (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 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) Transferencias desde propiedades y equipos -

La transferencia desde propiedades y equipos a propiedades de inversión, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (edificaciones y terrenos para ser alquilados) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene el Grupo en relación con futuros negocios. Al 31 de diciembre de 2020, se transfirió de propiedades y equipos a propiedades de inversión por S/41,163,000 cuyo valor razonable asciende a S/46,757,000, el cambio en el valor razonable por S/5,594,000 se registró con abono a un excedente de revaluación por S/3,944,000 y su correspondiente pasivo por impuesto a la renta diferido por S/1,650,000 en los estados financieros consolidados.

(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, 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.

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. Ver juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión, en la Nota 28.2.

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 2021 y de 2020, 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 2020	46,342	14,942	3,499	24,654	89,437
Adiciones	-	537	-	1,114	1,651
Transferencias	216	12	-	(228)	-
Bajas	(1,537)	-	-	-	(1,537)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>45,021</u>	<u>15,491</u>	<u>3,499</u>	<u>25,540</u>	<u>89,551</u>
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>
Depreciación-					
2020:					
Saldos al 1 de enero de 2020	33,781	10,294	2,294	10,823	57,192
Amortización del año	1,527	1,159	192	2,163	5,041
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>35,308</u>	<u>11,453</u>	<u>2,486</u>	<u>12,986</u>	<u>62,233</u>
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>
Valor neto -					
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>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>9,713</u>	<u>4,038</u>	<u>1,013</u>	<u>12,554</u>	<u>27,318</u>

(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:

Notas a los estados financieros consolidados (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.

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".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

En los años 2018 y 2020, se han reconocido deterioros adicionales por S/1,497,000 y S/1,537,000, respectivamente, en esta concesión debido que a dichas fechas la Municipalidad de Lima no se ha pronunciado en relación con este proyecto y a fin de evitar contingencias futuras se ha procedido a desvalorizar esta inversión en su totalidad.

(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/5,234,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/589,000, Integración de sistemas comerciales por S/561,000 y Sistema Opera -Hoteles por S/275,000, 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 2021 y de 2020, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Costo de ventas (nota 18)	1,978	2,185
Gastos de administración (nota 20)	2,845	2,856
	<u>4,823</u>	<u>5,041</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	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	524	222	11,965	18,697	12,489	18,919
Préstamos bancarios (c)	53,480	38,199	217,139	256,834	270,619	295,033
Bonos y papeles comerciales (d)	71,588	74,089	239,095	267,054	310,683	341,143
Arrendamientos financieros (e)	369	490	175	208	544	698
	<u>125,961</u>	<u>113,000</u>	<u>468,374</u>	<u>542,793</u>	<u>594,335</u>	<u>655,793</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 S/6,248,000 en el año 2021 (S/7,099,000 en el año 2020).

(b) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre diciembre de 2022 y julio y diciembre de 2026 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para 2021 de 6,50 por ciento (6.69 por ciento en 2020).

(c) Préstamos bancarios (locales y multilaterales) -

Al 31 de diciembre de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 6.36 por ciento (6.53 por ciento en 2020). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 25.2 y 25.3.

Con fecha 7 de agosto del 2021, se renegoció la tasa de interés de 8.5 por ciento a 6.5 por ciento por el préstamo de S/16,320,000 del Banco Santander Perú S.A.

El 21 de enero del 2020, se obtuvo un préstamo por S/25,000,000 por un plazo de 6 años y con una tasa de interés del 7.95 por ciento el cuál fue refinanciado en el mes de abril con un saldo de capital de S/24,000,000 con vencimiento en diciembre de 2026.

Con fecha 22 de mayo de 2020, se obtuvieron préstamos por un total de S/16,628,000 en el marco del Programa Reactiva Perú, programa de asistencia gubernamental aprobado por el Gobierno Peruano, las subsidiarias Los Portales Estacionamientos S.A., Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. y Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) firmaron contratos de préstamos a largo plazo con una institución financiera local con el objetivo de mejorar su capital de trabajo por S/1,555,000, S/10,000,000 y S/5,073,000, respectivamente, con tasas de interés anual de 1 por ciento, 1.10 por ciento y 1.10 por ciento, respectivamente, todos con vencimiento de 36 meses e incluyendo 12 meses de gracia. La diferencia entre el valor contable inicial del préstamo medido a valor razonable de acuerdo con la NIIF 9, "Instrumentos Financieros", y el ingreso recibido, ha sido tratada como una subvención del gobierno de acuerdo con la NIC 20, "Contabilización de Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas del Gobierno", por lo que fue reconocida como un ingreso diferido considerando la certeza razonable de que las subsidiarias cumplirán las condiciones relacionadas con la subvención mencionada anteriormente. Esta subvención se reconocerá sistemáticamente en el resultado del ejercicio, deduciendo el gasto financiero generado por el préstamo que se espera compensar con el beneficio de la subvención.

Con fecha 30 de junio de 2020, se obtuvo un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID - Invest) como agente en representación de BID por S/140,600,000, por un plazo de 10 años y con tasa de interés de 7.08 por ciento.

En el último trimestre de 2020 se obtuvieron préstamos por S/47,161,000 con instituciones financieras con tasas de interés entre 7.26 por ciento y 8.5 por ciento con plazos entre 3.5 y 5 años.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/310,683,000 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

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/341,143,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 4.5 por ciento y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre febrero de 2021 y octubre de 2028. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2020 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	1°	F	S/	20,000	20,000	21/02/2020	15/02/2021
Papeles comerciales	Pública	Segundo	3°	E	S/	15,848	15,848	16/10/2020	11/10/2021
Papeles comerciales	Pública	Segundo	4°	D	S/	14,130	14,130	10/12/2020	05/12/2021
Bono corporativo	Privada	Cuarto	4°	Única	US\$	5,978	20,576	20/03/2020	20/03/2027
Bonos corporativos	Privada	Quinto	1°	Única	US\$	5,180	18,643	25/08/2020	25/08/2027
Bonos corporativos	Privada	Quinto	2°	Única	US\$	4,465	16,070	25/08/2020	25/08/2027
Bonos corporativos	Privada	Quinto	3°	Única	US\$	4,919	17,500	20/10/2020	20/10/2028
Bonos corporativos	Privada	Quinto	4°	Única	US\$	4,600	16,514	20/10/2020	20/10/2028

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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Hasta 1 año	369	492
Mayor a 1 año y hasta 5 años	175	208
	<u>544</u>	<u>700</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	-	(2)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>544</u>	<u>698</u>

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Préstamos de terceros	12,489	18,919	11,826	18,289
Préstamos bancarios	270,619	295,033	240,630	245,119
Bonos y papeles comerciales	310,683	341,143	318,363	365,340
Arrendamientos financieros	544	698	501	645
	<u>594,335</u>	<u>655,793</u>	<u>571,320</u>	<u>629,393</u>

La composición de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es la siguiente:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Menores a 1 año	125,961	113,000
De 1 - 2 años	60,046	61,070
De 2 - 5 años	225,425	259,913
Más de 5 años	182,903	221,810
	<u>594,335</u>	<u>655,793</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 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	(4,522)	-	-	-	(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>270,619</u>	<u>12,489</u>	<u>310,683</u>	<u>544</u>	<u>594,335</u>
Al 1 de enero de 2020	122,067	34,453	475,369	1,556	633,445
Adiciones	303,180	61,063	140,579	54	504,876
Pagos de capital	(134,976)	(80,043)	(305,116)	(976)	(521,111)
Pagos de intereses	(16,777)	(2,700)	(34,709)	(76)	(54,262)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	(2,127)	-	-	-	(2,127)
Intereses devengados	16,545	3,014	35,523	23	55,105
Diferencia en cambio	7,121	3,132	29,497	117	39,867
Al 31 de diciembre de 2020	<u>295,033</u>	<u>18,919</u>	<u>341,143</u>	<u>698</u>	<u>655,793</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 2021, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/27,079,000 (al 31 de diciembre de 2020, por S/27,7322,000 y US\$5,500).

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 2021 y de 2020, 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 4 años y tienen vencimiento hasta el año 2023.

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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	174,402	101,995
Tributos y contribuciones sociales	28,203	5,472
Remuneraciones y participaciones por pagar	24,046	10,917
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	3,599	2,297
Ayudas gubernamentales	375	418
Obligaciones por proyecto La Costanera (c)	133	133
Otros	6,375	4,200
Total	237,133	125,432
Menos: parte corriente	(232,418)	(114,031)
Parte no corriente	4,715	11,401

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Saldo inicial	101,995	42,997
Anticipos recibidos en el año	334,283	190,055
Diferencia en cambio	(260)	9,920
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(261,616)	(140,977)
Saldo final	<u>174,402</u>	<u>101,995</u>

- (c) El saldo de esta partida corresponde principalmente, al efectivo recibido de un fondo de inversión local por S/10,920,000, más los intereses devengados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "La Costanera". En virtud del contrato, el fondo tiene garantizado un retorno preferente equivalente al 8 por ciento anual del aporte efectuado luego de efectuada la resolución de capital y no cuenta con garantías específicas. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, quedan pendientes de pagar un saldo por S/133,000, respectivamente.

16. Impuesto a la renta

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

El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales comprende:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	48,093	13,713
Impuesto a la renta diferido	(6,653)	(5,186)
Regularizaciones de años anteriores	(527)	317
Saldo final	<u>40,913</u>	<u>8,844</u>

- (a) 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 2021 y de 2020 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.
- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2016 al 2020 están abiertos a fiscalización

Con fecha 8 de enero de 2020, SUNAT envió el requerimiento Nro.0121200000008 de fiscalización definitiva del impuesto a la renta de la Empresa Los Portales S.A. del periodo 2015, el cual fue concluido el 28 de diciembre del 2021 con la emisión del resultado del requerimiento Nro, 012221002275 en el cual se determinan dos reparos, determinándose un importe a pagar por impuesto a la renta por S/1,735,000. Dicho monto fue provisionado en diciembre de 2021 y pagado a la SUNAT el 11 de enero de 2022.

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.

- (b) Impuesto a la renta diferido -
Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de situación financiera comprende:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	71,297	60,536
Reversible dentro de 12 meses	2,452	1,962
Total impuesto diferido pasivo	<u>73,749</u>	<u>62,498</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(48,987)	(33,023)
Reversible dentro de 12 meses	(12,924)	(10,984)
Total impuesto diferido activo	<u>(61,911)</u>	<u>(44,007)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>11,838</u>	<u>18,491</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 2020	44,248	16	14,013	2,366	60,643
Cargado (abonado) a patrimonio	-	-	1,650	-	1,650
Cargado (abonado) a resultados	1,059	(12)	(740)	(102)	205
Al 31 de diciembre de 2020	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
Activo diferido:					
Al 1 de enero de 2020	22,282	16,334	38,616		
Abonado (cargado) a resultados	(382)	5,773	5,391		
Al 31 de diciembre de 2020	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		

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Al 1 de enero	18,491	22,027
Cargo (abono) al patrimonio	-	1,650
Cargo (abono) al estado consolidado de resultados integrales	(6,653)	(5,186)
Al 31 de diciembre	11,838	18,491

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:

	2021		2020	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>122,229</u>	<u>100.00</u>	<u>22,836</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	36,058	29.50	6,736	29.50
Efecto del impuesto por:				
Gasto no deducible neto	5,382	4.40	1,791	7.84
Regularización de años anteriores	<u>(527)</u>	<u>(0.43)</u>	<u>317</u>	<u>1.39</u>
	<u>40,913</u>	<u>33.47</u>	<u>8,844</u>	<u>38.73</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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) 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 2021, en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/2,151,000.

Con fecha 15 de julio de 2020, en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por S/7,889,000.

(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% para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante el ejercicio 2021 y de 2020.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los dividendos declarados y pagados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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	23/11/2020	15/12/2020	10,845	0.04274
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

18. Costo de ventas

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados (nota 7)	124,509	274,912
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (nota 7)	285,357	253,236
Consumo de materias primas e insumos	246,027	38,360
Mano de obra directa (nota 21)	55,944	44,975
Construcción encargada a terceros (nota 29.22)	249,132	61,654
Depreciación (nota 9)	17,992	21,567
Amortización (nota 11 (d))	1,978	2,185
Costo financiero (nota 23)	23,020	18,451
Cargas diversas de gestión y provisiones	446	899
Otros costos de producción	3,834	328
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (nota 7 (e))	1,621	1,547
Inventario final de proyectos en desarrollo (nota 7)	(339,834)	(285,357)
Inventario final de inmuebles terminados (nota 7)	(147,759)	(124,509)
Saldo final	<u>522,267</u>	<u>308,248</u>

Ver Nota 28.22 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

19. Gastos de ventas

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Marketing y publicidad	32,030	18,722
Cargas de personal (nota 21)	30,127	22,920
Depreciación (nota 9)	4,660	4,831
Servicios de transporte	431	315
Otros	2,301	1,891
	<u>69,549</u>	<u>48,679</u>

20. Gastos de administración

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Cargas de personal (nota 21)	43,972	39,721
Honorarios de terceros	13,900	10,835
Servicios públicos y tributos	5,956	6,686
Depreciación (nota 9)	3,889	5,022
Amortización (nota 11 (d))	2,845	2,856
Gastos bancarios	2,777	2,479
Mantenimiento	2,221	1,900
Mantenimiento de licencias	1,646	1,716
Seguros diversos	720	1,016
Alquileres	710	1,375
Transportes	320	259
Suscripciones diversas	516	393
Otros	1,529	715
	<u>81,001</u>	<u>74,973</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	
	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Sueldos	36,409	29,863	18,300	14,764	15,127	16,666
Gratificaciones (b)	5,384	4,328	3,255	3,142	5,926	6,861
Seguridad y provisión social	3,329	2,676	1,832	1,487	3,844	3,442
Compensación por tiempo de servicios (c)	3,214	2,584	1,719	1,383	2,980	2,574
Vacaciones (d)	2,987	2,401	1,648	1,230	2,462	2,042
Participación de los trabajadores (e)	3,235	1,213	2,159	301	3,229	995
Otras cargas de personal	1,386	1,910	1,214	613	10,404	7,141
	<u>55,944</u>	<u>44,975</u>	<u>30,127</u>	<u>22,920</u>	<u>43,972</u>	<u>39,721</u>
Número de trabajadores	<u>1,871</u>	<u>1,305</u>	<u>305</u>	<u>242</u>	<u>411</u>	<u>354</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:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Penalizaciones por recesión de contrato, nota 29.21(b)	15,422	19,409
Venta de cartera (nota 4 (e))	2,497	5,484
Venta inmueble Municipalidad Metropolitana de Lima	1,948	-
Recupero de contribución por reembolsables	1,333	2,522
Venta de propiedad y equipo	573	-
Recupero de anticipos y recibos liberados	539	2,290
Ingresos permutas de terrenos	430	-
Recupero de impuestos	299	1,030
Recupero de seguros	181	258
Fee de administración	130	728
Cierre de playas arrendadas	-	1,049
Cobro penalidad construcción	-	590
Otros	763	1,363
Total otros ingresos	24,115	34,723
Prorrata de IGV	8,956	6,620
Deterioro de otras cuentas por cobrar y otros activos (nota 6 (d))	3,606	1,351
Mermas de inventarios	5,590	4,767
Castigo de otras cuentas por cobrar SUNAT 2015	1,735	1,520
Multas INDECOPI	1,026	-
Provisión puente Trujillo	982	-
Gastos permutas	954	-
Devoluciones vencidas a clientes	908	-
Multas varias	823	26
Provisión de litigios y contingencias tributarias	808	739
Penalidad Municipalidad de San Isidro	409	-
Devolución de intereses moratorios	366	-
Donaciones	85	367
Enajenación y baja de activos	-	1,797
Baja de intangible (CEGASA)	-	1,537
Penalizaciones diversas	-	912
Ajuste inversión proyectos hoteles	-	490
Gastos cierre subsidiarias em el exterior	-	754
Castigo de cuentas por cobrar, paid out e ingresos	-	1,242
Indemnización de clientes y permutas	-	358
Ajustes de garantías opciones de compra	-	180
Gasto por pre-pagos de deuda	-	1,252
Otros	1,148	872
Total otros gastos	27,396	24,784

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

23. Gastos financieros

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Intereses devengados de obligaciones financieras	49,168	55,523
Intereses devengados de obligaciones por arrendamientos	3,891	2,946
Intereses devengados de otros gastos financieros	8,165	1,091
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (nota 7)	(23,020)	(18,451)
	<u>38,204</u>	<u>41,109</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 2021 y de 2020 es como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Utilidad del año	<u>81,316</u>	<u>13,992</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>0,32</u>	<u>0.06</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 2021 y de 2020, 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)

- (ii) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 será emitida entre los meses de setiembre y octubre del 2022.

Según nuestros asesores legales tributarios en esta instancia se tiene alta probabilidad de éxito sobre los puntos observados, dado que en la fiscalización 2015, varios de estos puntos han sido levantados, adicional a ello en el proceso de apelación ante el Tribunal Fiscal se han ingresado pruebas que confirman la fehaciencia de las operaciones reparadas.

- (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 2021 y de 2020.
- (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 2020, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/1,934,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/10,563,000 (S/2,334,000 al 31 de diciembre de 2020). 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 2021, el Grupo ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/15,797,000 y US\$65,617,000 (S/7,634,000 y US\$72,041,000 al 31 de diciembre de 2020) 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 2021, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/75,545,000 y US\$5,182,000 (S/26,719,000 y US\$6,750,000 al 31 de diciembre de 2020). 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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.

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.

- (ix) Contrato Marco para la Constitución del Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -

Suscrito el 13 de noviembre 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\$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 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.

- (xi) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

- (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 administración y garantía del Country Club Lima Hotel -
Suscrito en el 2003 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco de Crédito del Perú, el Banco Internacional del Perú y el Banco Sudamericano en calidad de Fideicomisarios. Mediante este contrato el Grupo aportó a un patrimonio fideicomitado, los flujos provenientes de la explotación del hotel, así como los bienes muebles necesarios para su funcionamiento. Conforme al mismo, el hotel se opera dentro del marco de un fideicomiso, siendo que los flujos aportados al propio patrimonio fideicomitado sirven de fuente de pago para garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras mantenidas con los fideicomisarios y colateral a los nuevos requerimientos de inversión, necesarios para mantener la operación del hotel. La vigencia de este fideicomiso es durante los plazos del préstamo el cual está respalda por veinte años hasta el año 2029.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Este fideicomiso ha sido liquidado dado que actualmente la obligación se encuentra respaldada por una carta fianza.

- (xiv) 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.

25.3 Garantías -

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/278,159,000 y US\$64,057,000 (S/95,725,000 y US\$41,200,000 al 31 de diciembre de 2020), 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

El Grupo mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	2021 US\$(000)	2020 US\$(000)
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	27,350	19,285
Cuentas por cobrar comerciales	161,567	171,292
Otras cuentas por cobrar	6,774	1,490
Total activo	<u>195,691</u>	<u>192,067</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(68,705)	(91,309)
Obligaciones por arrendamientos	(12,031)	(13,114)
Factoring con proveedores	-	(6)
Cuentas por pagar comerciales	(62,102)	(53,306)
Anticipos recibidos de clientes	(9,980)	(9,260)
Otras cuentas por pagar	(7,435)	(1,608)
Total pasivo	<u>(160,253)</u>	<u>(168,603)</u>
Posición activa, neta	<u>35,438</u>	<u>23,464</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 2021, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.618 y S/3.624 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La diferencia en cambio, neta por los años terminados el 31 de diciembre está conformada como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	186,472	59,371
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(197,863)</u>	<u>(70,371)</u>
Pérdida por diferencia de cambio, neta	<u>(11,391)</u>	<u>(11,000)</u>

Si al 31 de diciembre de 2021 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/2,740,000 (S/1,577,000 en 2020), 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 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".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 2021, ha sido de 0.57% (0.86% en 2020). 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 2021			Al 31 de diciembre de 2020		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	720,668	720,668	-	633,577	633,577
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	9,487	9,487	-	8,726	8,726
De 31 a 60 días	-	1,257	1,257	-	516	516
De 61 a 90 días	-	24	24	-	168	168
De 91 a más días	127	-	127	87	2,203	2,290
	<u>127</u>	<u>731,436</u>	<u>731,563</u>	<u>87</u>	<u>645,190</u>	<u>645,277</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021:					
Obligaciones financieras (1)	213,794	80,783	277,756	210,007	782,340
Obligaciones por arrendamientos	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 partes 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>
Al 31 de diciembre de 2020:					
Obligaciones financieras (1)	198,721	71,748	307,719	236,690	814,878
Obligaciones por arrendamientos	12,224	9,261	16,842	26,900	65,227
Factoring con proveedores	27,732	-	-	-	27,732
Cuentas por pagar comerciales	197,470	88,553	-	-	286,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	-	-	-	16
Otras cuentas por pagar (2)	17,548	-	-	-	17,548
	<u>453,711</u>	<u>169,562</u>	<u>324,561</u>	<u>263,590</u>	<u>1,211,424</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 2021 y de 2020.

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

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Total, pasivo (a)	1,336,240	1,172,394
Total patrimonio (b)	636,911	579,929
Ratio (a/b)	2.10	2.02

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 2021 y de 2020, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2021 S/(000)	2020 S/(000)
Activos según estado consolidado de situación financiera -		
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	246,287	156,765
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1,412	311
Cuentas por cobrar comerciales	731,564	645,277
Otras cuentas por cobrar (1)	39,092	20,383
	<u>1,018,355</u>	<u>822,736</u>
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	593,791	655,094
Obligaciones por arrendamientos	57,176	57,536
Factoring con proveedores	27,079	27,732
Arrendamiento financiero (2)	544	698
Cuentas por pagar comerciales	406,718	286,022
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	27	16
Otras cuentas por pagar (3)	34,528	17,548
	<u>1,119,863</u>	<u>1,044,646</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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 Normas, modificaciones e interpretaciones -

Nuevas NIIF e interpretaciones y modificaciones a normas vigentes al 1 de enero de 2020, aplicables a la Compañía y adoptadas a esa fecha -

- **Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de materialidad -**
Las modificaciones proporcionan una nueva definición de “materialidad”, como aquella información cuya omisión por error o por obstrucción, se espera razonablemente que influya en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros. Las modificaciones aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de información, de modo individual o agregado con otra información, en el contexto de los estados financieros.

- **Modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 - Reforma de la tasa de interés referencial -**
Las modificaciones realizadas a la NIIF 7, “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” y la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, proporcionan ciertas excepciones en relación con las reformas de la tasa de interés referencial.

Las excepciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas no deberían causar, generalmente, la terminación de la contabilidad de coberturas. Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura se seguirá registrándose en el estado de resultados.

- **Modificaciones al Marco Conceptual de Reporte Financiero -**
El marco conceptual revisado incluye algunos nuevos conceptos y definiciones, así como criterios para el reconocimiento de activos y pasivos, asimismo, aclara algunos conceptos. Los principales cambios son:
 - Se clarifica que uno de los objetivos de los estados financieros también es proveer información que permita evaluar la gestión de quienes administran los recursos de la entidad,
 - Se reincorpora el concepto de prudencia como un componente de la neutralidad necesaria para preparar estados financieros,
 - Se ha incorporado la definición de entidad de reporte,
 - Se han revisado las definiciones de activo y pasivo,

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Si bien se ha eliminado los umbrales de probabilidad para el reconocimiento de partidas en los estados financieros, se exige que para que el reconocimiento de partidas sea apropiado, debe permitir cumplir los objetivos de los estados financieros, esto es, que la información sea relevante y represente de forma fidedigna el hecho económico. Con ello no ha sido intención del cambio ampliar el rango de activos y pasivos que puedan ser reconocidos en los estados financieros, sino que alinear los criterios de reconocimiento con los objetivos generales de los estados financieros,
- Se han incorporado guías para la baja en cuentas de activos y pasivos,
- Se ha revisado la definición de las bases de medición permitidas para los elementos de los estados financieros, y
- Se deja explícito que el estado de resultados es la principal fuente de información sobre el rendimiento de una entidad. Se hace, además, referencia a que en circunstancias excepcionales algunas partidas de ingresos o gastos no deben reconocerse en el estado de resultados, sino en el estado de resultados integrales. Asimismo, se incorpora el concepto general de que la reclasificación a resultados de las partidas reconocidas como partes de los otros resultados integrales, debe efectuarse cuando esto contribuye a la relevancia o la representación fidedigna de los estados financieros.

Por la naturaleza de sus actividades, el Grupo el Marco Conceptual Revisado no ha generado una modificación de sus políticas contables, y no se espera que tenga futuros impactos en el Grupo.

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que estarán vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien posterior al 1 de enero de 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- **Modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” - Concesiones de rentas asociadas a COVID - 19-**
Como resultado de la pandemia generada por el COVID-19, se han otorgado concesiones de rentas en contratos de arrendamiento. Estas concesiones han adoptado diversas formas como períodos de gracia y aplazamiento de los pagos del arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF 16, “Arrendamientos” que permite a los arrendatarios tener la opción de tratar ciertas concesiones de rentas de la misma manera como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Generalmente, esto dará lugar a contabilizar las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en el que se otorgan.

Esta modificación fue emitida el 28 de mayo de 2020 y es aplicable para periodos anuales que inicien el 1 de junio de 2020 y alcanza solo a concesiones de rentas que surgen del contexto COVID-19.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Modificación de la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No corrientes -
Las modificaciones de la NIC 1, "Presentación de Estados Financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, el haber recibido una dispensa en los pagos o el incumplimiento de un compromiso contractual (*covenants*)).

Las modificaciones también aclaran el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente en entidades que previamente consideraron las intenciones de la gerencia para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en instrumentos de patrimonio.

Las modificaciones se deben aplicar de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".

Las modificaciones son efectivas por los periodos anuales reportados en o después del 1 de enero del 2023 y deben ser aplicadas retrospectivamente.

- Modificación de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso -
Esta modificación prohíbe a una entidad deducir del costo de un bien de propiedad, planta y equipo, cualquier ingreso proveniente de la venta de artículos producidos mientras se lleva tal activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad debe reconocer cualquier ingreso de la venta de dichos artículos, y los costos de producción asociados a esos artículos, en resultados.

Asimismo, la modificación aclara que cuando la NIC 16 indica que una entidad está "probando si el activo está operando de forma apropiada", se refiere a la evaluación física y técnica, no siendo relevante el desempeño financiero del activo.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2022 y su aplicación es retroactiva.

- Modificaciones a la NIIF 3 - referencia al Marco conceptual -
Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios' para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37, "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" y de la Interpretación CINIIF 21, "Gravámenes".

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no se deben reconocer en la fecha de adquisición.

Esta modificación aplica desde el 1 de enero de 2022.

- Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37 - En mayo de 2020, el IASB emitió una modificación a la NIC 37 para especificar el costo que una entidad debe considerar cuando se evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplimiento de un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplimiento del contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.

Esta modificación es efectiva a partir del 1 de enero del 2022.

- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020 - Como parte de sus mejoras anuales 2018-2020 al proceso estándar de las NIIF en mayo de 2020 el IASB emitió las siguientes modificaciones:
 - NIIF 9, "Instrumentos Financieros" - aclara las comisiones que se deben incluir en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
 - NIIF 16, "Arrendamientos" - modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador relacionados con las mejoras del arrendamiento, para eliminar cualquier problema de interpretación sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
 - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera" - permite que las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz midan también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos reportados por la matriz. Esta modificación también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma excepción de la NIIF 1.
 - NIC 41, "Agricultura" - eliminación del requerimiento para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos cuando se mide el valor razonable según la NIC 41. Esta modificación tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma para descontar los flujos de efectivo sobre una base de después de impuestos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las modificaciones serán efectivas desde el 1 de enero de 2022 y se permite su adopción anticipada.

- Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto -
El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10, "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman además que el tratamiento contable dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio" (según se define en la NIIF 3, "Combinaciones de Negocios").

Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista debe reconocer la ganancia o pérdida total proveniente de la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de negocio, la ganancia o pérdida es reconocida por el inversionista solo en la proporción de la inversión de los otros inversionistas de la asociada negocio conjunto. Estas modificaciones se aplicarán prospectivamente.

En diciembre de 2015, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta que se haya terminado su proyecto de investigación sobre el método de participación patrimonial.

El Grupo está actualmente evaluando el impacto que estas modificaciones o enmiendas puedan tener en la práctica actual.

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

El Grupo efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.
- 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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 y en cuentas corrientes 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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 extorran 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).

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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;

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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
- 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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).
- (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 recisión 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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	2021		2020	
		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	25.00%	75.00%	25.00%	75.00%
Consortio Grúas y Depósitos	Perú	-	100.00%	-	100.00%
Soluciones Urbanísticas S.A.C.	Perú	99.99%	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., 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.

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 áreas 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.

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 denuncias 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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) El 16 de febrero de 2022, se ejecutó la Colocación de la Serie B de la Quinta Emisión del Segundo Programa de Papeles Comerciales - Oferta Pública por un monto total de S/13,160,000 a una tasa de interés anual de 6.4 por ciento a un plazo y con vencimiento el 11 de febrero de 2023.
- (b) 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.
- (c) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 9 de marzo de 2022 se aprobó la distribución de dividendos por un importe ascendente a S/32,000,000.

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.

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.