

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)		Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo				Pasivo y patrimonio neto			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	255,365	246,287	Obligaciones financieras	12	120,072	125,961
Cuentas por cobrar comerciales	4	145,225	162,514	Obligaciones por arrendamientos	9	9,840	10,542
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1,391	1,412	Factoring con proveedores	13	28,990	27,079
Otras cuentas por cobrar	6	31,658	30,465	Cuentas por pagar comerciales	14	264,418	303,218
Inventarios	7	480,121	492,214	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	35	27
Otros activos		3,271	1,950	Otras cuentas por pagar	15	212,882	232,418
				Provisiones		1,925	1,934
Total activo corriente		917,031	934,842	Total pasivo corriente		638,162	701,179
Activo no corriente				Pasivo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	521,430	569,049	Obligaciones financieras	12	451,292	468,374
Otras cuentas por cobrar	6	22,771	17,080	Obligaciones por arrendamientos	9	41,574	46,634
Inversión en asociada y negocios conjuntos	8	27,006	27,244	Cuentas por pagar comerciales	14	79,624	103,500
Propiedades y equipos	9	105,026	108,675	Otras cuentas por pagar	15	16,395	4,715
Propiedades de inversión	10	254,006	291,261	Impuesto a la renta diferido pasivo	16(b)	16,991	11,838
Activos intangibles	11	23,955	25,000				
Total activo no corriente		954,194	1,038,309	Total pasivo no corriente		605,876	635,061
Total activo		1,871,225	1,973,151	Total pasivo		1,244,038	1,336,240
				Patrimonio			
				Capital emitido	17	253,754	253,754
				Reserva legal		51,880	51,760
				Otras reservas de patrimonio		5,078	5,089
				Resultados acumulados		316,475	326,308
				Total patrimonio		627,187	636,911
				Total pasivo y patrimonio neto		1,871,225	1,973,151

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ingresos por ventas de inmuebles		180,966	97,913
Ingresos por servicios prestados		25,152	17,200
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		24,629	21,124
	2	<u>230,747</u>	<u>136,237</u>
Costo de venta de inmuebles		(119,231)	(70,879)
Costos por servicios prestados		(17,774)	(13,361)
	18	<u>(137,005)</u>	<u>(84,240)</u>
Utilidad bruta		93,742	51,997
Gastos de ventas	19	(20,904)	(16,490)
Gastos de administración	20	(22,728)	(18,506)
Otros ingresos	22	5,691	8,203
Otros gastos	22	(3,315)	(2,855)
Utilidad de operación		<u>52,486</u>	<u>22,349</u>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8(b)	(238)	(520)
Gastos financieros	23	(10,064)	(9,942)
Diferencia en cambio, neta	26.1(a)	(9,687)	748
Utilidad antes del impuesto a la renta		32,497	12,635
Impuesto a la renta	16(a)	(10,074)	(3,917)
Utilidad del año		22,423	8,718
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido		-	
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(11)	331
Resultado integral total del año		<u>22,412</u>	<u>9,049</u>
Utilidad básica por acción		<u>0.09</u>	<u>0.03</u>

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

	Nota	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Otras reservas de patrimonio			Resultados acumulados S/(000)	Total
				Excedente de revaluación S/(000)	Resultados por conversión S/(000)	Total otras reservas de patrimonio S/(000)		
Saldos al 1 de enero de 2021		253,754	49,609	3,944	2,067	6,011	270,555	579,929
Utilidad del año		-	-	-	-	-	8,718	8,718
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	1,436	-	-	-	(1,436)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	331	331	-	331
Otros		-	-	-	-	-	(41)	(41)
Saldo al 31 de marzo de 2021		253,754	51,045	3,944	2,398	6,342	277,797	588,937
Saldos al 1 de enero de 2022		253,754	51,760	3,944	1,146	5,089	326,308	636,911
Utilidad del año		-	-	-	-	-	22,423	22,423
Transferencia a reserva legal	17(b)	-	120	-	-	-	(120)	-
Dividendos declarados y pagados	17(d)	-	-	-	-	-	(32,000)	(32,000)
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	-	-	(11)	(11)	-	(11)
Otros		-	-	-	-	-	(136)	(136)
Saldo al 31 de marzo de 2022		253,754	51,880	3,944	1,135	5,078	316,475	627,187

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2022 y 2021

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad del año		22,423	8,718
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	6,028	6,398
Amortización	11	1,181	1,219
Impuesto a la renta diferido	16	5,153	(1,417)
Diferencia en cambio, neta no realizada		(24,376)	15,137
Resultado en venta de propiedades y equipos	22	-	522
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(2,031)	(2,497)
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	-	(324)
Participación en los resultados de negocios conjuntos		238	520
Intereses devengados	12	11,608	13,617
Otros		(8)	82
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		42,984	(6,634)
Inventarios		53,489	27,325
Otros activos		(5,146)	4,218
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		(52,221)	23,441
Intereses pagados	12	(8,395)	(10,336)
Intereses cobrados		16,544	14,416
Impuesto a la renta pagado		(19,155)	(5,696)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>48,316</u>	<u>88,709</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	11	(136)	(519)
Compra de propiedades y equipos	9	(1,620)	(733)
Compra de propiedades de inversión	10	(2,935)	(7,541)
Venta de activos intangibles		-	1,814
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(4,691)</u>	<u>(6,979)</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12	38,957	61,538
Pago de obligaciones financieras	12	(40,474)	(33,444)
Pagos de obligaciones por arrendamientos		(2,921)	(3,274)
Obtención de factoring con proveedores		9,918	-
Pago de factoring con proveedores		(8,027)	-
Pago de dividendos	17	(32,000)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(34,547)</u>	<u>24,820</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		9,078	106,550
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>246,287</u>	<u>156,765</u>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	<u>255,365</u>	<u>263,315</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	5,138
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(41,426)	(98,317)
Pasivo por arrendamiento	12	5	8
Arrendamientos derecho de uso	9	14,007	8,897
Obligaciones por arrendamiento	9	-	5,138

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

1. Información general

1.1. Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado “Grupo Los Portales” o “el Grupo”, ver nota 30) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

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

1.2. Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 3 de mayo de 2022. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 fueron emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2022, aprobados por el directorio y por Junta Obligatoria Anual de accionistas el 29 de marzo del 2022.

Los estados financieros consolidados se preparan de acuerdo con las bases descritas en la nota 29.

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 existen clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 marzo de 2022, el Grupo mantiene 188 operaciones contratadas en funcionamiento (187 al 31 de diciembre de 2021).

(c) Unidad de Hoteles -

La unidad de hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta unidad se brinda también el servicio de Telemarketing, que maneja y administra los servicios de call center y televentas, dando soporte a todas las unidades del Grupo, potenciando el crecimiento de los negocios.

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 marzo de 2022, 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 2021).

(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 marzo de 2022 y 2021, excluyendo los activos y pasivos no asignados se basa en información contable y se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
A marzo del 2022 -					
Ingresos por ventas y servicios	180,966	15,091	9,927	134	206,118
Ingresos financieros	24,629	-	-	-	24,629
Costo de venta y de servicios	(119,231)	(11,453)	(6,151)	(170)	(137,005)
Utilidad/pérdida bruta	86,364	3,638	3,776	(36)	93,742
Gastos de ventas	(19,821)	(409)	(674)	-	(20,904)
Gastos de administración	(18,459)	(2,664)	(1,550)	(55)	(22,728)
Otros ingresos/egresos	2,243	44	(46)	135	2,376
Utilidad (pérdida) en operación	50,327	609	1,506	44	52,486
Ingresos financieros	520	457	234	-	1,211
Gasto financiero	(9,146)	(949)	(574)	(606)	(11,275)
Participación en negocios conjuntos	-	(238)	-	-	(238)
Diferencia en cambio	(14,301)	276	2,875	1,463	(9,687)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	27,400	155	4,041	901	32,497
Al 31 de marzo del 2022 -					
Activos corrientes	848,240	43,907	19,602	2,920	914,669
Activos no corrientes	767,161	58,098	45,213	74,860	945,332
Total activos	1,615,401	102,005	64,815	77,780	1,860,001
Obligaciones financieras corrientes	110,939	4,505	-	4,246	119,690
Otros pasivos corrientes	477,336	18,366	11,723	569	507,994
Obligaciones financieras no Corrientes	380,348	47,299	-	23,645	451,292
Otros pasivos no corrientes	114,724	4,293	27,739	7,828	154,584
Total pasivos	1,083,347	74,463	39,462	36,288	1,235,560

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Estacionamientos S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
A marzo del 2021 -					
Ingresos por ventas y servicios	97,913	12,061	4,874	266	115,114
Ingresos financieros	21,124	-	-	-	21,124
Costo de venta y de servicios	(70,879)	(9,291)	(3,904)	(167)	(84,241)
Utilidad (pérdida) bruta	48,158	2,770	970	99	51,997
Gastos de ventas	(15,708)	(380)	(402)	-	(16,490)
Gastos de administración	(15,206)	(2,128)	(1,138)	(38)	(18,506)
Otros ingresos/egresos	5,573	(394)	(71)	240	5,348
Utilidad (pérdida) en operación	22,821	(132)	(641)	301	22,349
Ingresos financieros	361	438	224	-	1,023
Gasto financiero	(8,692)	(933)	(653)	(687)	(10,965)
Participación en negocios conjuntos	-	(520)	-	-	(520)
Diferencia en cambio	2,578	(50)	(992)	(788)	748
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	17,068	(1,197)	(2,062)	(1,174)	12,635
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	1,713,723	104,071	65,353	78,729	1,961,876
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	1,176,022	66,111	41,921	38,143	1,322,197

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a los 4 segmentos reportables asignados en los segmentos de negocio del Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total activos por segmentos	1,860,001	1,961,876
Existencias no asignadas	73	97
Propiedad y equipos no asignados	3,815	4,211
Activos intangibles no asignados	5,047	5,268
Otros activos	-	-
Otras cuentas por cobrar no asignados	969	219
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	154	142
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	1,166	1,338
	<u>1,871,225</u>	<u>1,973,151</u>

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,233,560	1,322,197
Obligaciones financieras	385	384
Otras cuentas por pagar	7,625	8,909
Cuentas por pagar comerciales	2,468	4,750
	<u>1,244,038</u>	<u>1,336,240</u>

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

3. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Caja y fondos fijos	864	788
Fondos mutuos	38,804	55,035
Depósitos a plazo	54,554	59,893
Cuentas corrientes	161,143	130,571
	<u>255,365</u>	<u>246,287</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de marzo de 2022, incluye un saldo de S/42,860,000 (S/55,220,000, al 31 de diciembre de 2021) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

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 marzo de 2022 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	131,834	521,430	653,264	151,618	569,049	720,667
Por rentas y servicios prestados (c)	13,501	-	13,501	11,023	-	11,023
Provisión por deterioro (f)	(110)	-	(110)	(127)	-	(127)
	<u>145,225</u>	<u>521,430</u>	<u>666,655</u>	<u>162,514</u>	<u>569,049</u>	<u>731,563</u>

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

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

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

(d) Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente en la revelación sobre riesgo de crédito (Nota 26.1.b).

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

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

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	127	87
Adiciones	19	245
Recuperos/castigos	(36)	(205)
	<u>110</u>	<u>127</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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	16	16
Negocio conjunto -		
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	1,065	846
Total de cuentas por cobrar comerciales a partes relacionadas	1,081	862
Cuentas por cobrar no comerciales:		
Negocio conjunto -		
Inversiones Real Once S.A.	-	246
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	310	304
Total de cuentas por cobrar no comerciales a partes relacionadas	550	550
Total de cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,391	1,412
	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales:		
Negocio conjunto -		
Santa Aurelia	3	-
Consortio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	32	27
Total de cuentas por pagar a partes relacionadas	35	27

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Relacionadas -		
Compensación de la gerencia clave (*)	2,325	2,008

(*) 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 este rubro comprende:

	2022			2021		
	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)	Corriente S/(000)	No corriente S/(000)	Total S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores(b)	27,781	-	27,781	21,719	-	21,719
Depósitos en garantía (c)	-	16,999	16,999	3,243	10,864	14,107
Tributos por cobrar	2,605	4,972	7,577	2,689	5,763	8,452
Reclamaciones a terceros	75	800	875	1,254	453	1,707
Depósitos en reclamo (d)	1,197	-	1,197	2,735	-	2,735
Servicios gerenciales por cobrar	-	-	-	2,431	-	2,431
	31,658	22,771	54,429	34,071	17,080	51,151
Estimación de deterioro (d)	-	-	-	(3,606)	-	(3,606)
	<u>31,658</u>	<u>22,771</u>	<u>54,429</u>	<u>30,465</u>	<u>17,080</u>	<u>47,545</u>

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

- (b) Los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos, para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos del negocio estacionamientos.
- (c) Al 31 de marzo de 2022, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por S/ 13,634,000 (S/9,795,000 en 2021), 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 marzo de 2022, el Grupo no mantiene una estimación de deterioro de las otras cuentas por cobrar. 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).

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	1,520	1,351
Adiciones, nota 22	-	3,606
Recuperos/castigos	(1,520)	(3,437)
Saldo final	<u>-</u>	<u>1,520</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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

7. Inventarios

(a) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	368,704	339,834
Inmuebles terminados (c)	103,153	147,759
Mercadería (d)	1,794	1,794
Suministros	9,174	5,823
	<hr/>	<hr/>
Desvalorización de inmuebles terminados (e)	(2,704)	(2,996)
	<hr/>	<hr/>
	480,121	492,214

(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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	339,834	285,357
Costos de habilitación y construcción	59,441	283,625
Capitalización de intereses (Nota 23)	1,637	23,020
Transferencias desde propiedades de inversión (Nota 10)	41,426	229,363
Transferencias a propiedades de inversión (Nota 10)	-	(1,850)
Transferencia a inmuebles terminados	(73,634)	(479,681)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	368,704	339,834

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	85,133	78,243
Zona Centro	33,928	55,918
Zona Norte	48,120	42,316
Zona Este	22,046	15,199
	<hr/>	<hr/>
	189,227	191,676

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	102,099	85,425
Zona Sur	36,839	25,625
Zona Este	40,539	37,108
	<u>179,477</u>	<u>148,158</u>
	<u>368,704</u>	<u>339,834</u>

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de proyectos en desarrollo incluye intereses capitalizados por S/17,267,000 (S/20,127,000 al 31 de diciembre de 2021); ver políticas sobre costos de financiamiento en la Nota 29.17.

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	20,127	35,418
Adiciones (Nota 23)	1,637	23,020
Transferencias a inmuebles terminados	(4,560)	(38,100)
Otros ajustes	63	(211)
Saldo final	<u>17,267</u>	<u>20,127</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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Lima	39,289	51,703
Provincias	63,864	96,056
Saldo final	<u>103,153</u>	<u>147,759</u>

(d) **Mercadería -**

La mercadería corresponde a equipos de control de acceso, barreras, equipos de seguridad y dispensadores de tickets, de la unidad de negocio de estacionamientos, que el Grupo vende a terceros.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	2,996	2,671
Adiciones, nota 18	-	1,621
Extorno por ventas	(292)	(1,296)
Saldo final	<u>2,704</u>	<u>2,996</u>

Al 31 de marzo de 2022 no se ha determinado provisión por desvalorización de inventarios (S/1,621,000 al 31 de diciembre de 2021) 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	<u>Porcentaje de participación</u>		2022 S/(000)	2021 S/(000)
	2022 %	2021 %		
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	8,675	8,856
Inversiones Real Once S.A. (e)	50.00	50.00	<u>11,813</u>	<u>11,870</u>
			<u>27,006</u>	<u>27,244</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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	27,244	29,602
Participación en los resultados en asociada y negocios conjuntos	(238)	(2,357)
Otros	-	(1)
	<u>27,006</u>	<u>27,244</u>

(c) Muse 128 LP -

Entidad constituida en Houston - Texas el 8 de enero del 2018 con la finalidad de dedicarse a la compra - venta de propiedades generando ganancias para los asociados.

La subsidiaria LP USA S.A. a través de LP USA Inc. posee el 20 por ciento de participación en dicha asociada siendo ésta la principal.

(d) Inversiones Real Once S.A. -

Entidad propietaria del inmueble ubicado en el Centro Empresarial de San Isidro, el mismo que es utilizado para la operación de estacionamientos.

En octubre del 2019 como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a Los Portales Estacionamientos S.A. la inversión en Inversiones Real Once S.A. por S/4,524,000.

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 primer trimestre del año 2022, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Inversiones Real Once S.A. de S/58,000 (S/64,000 en 2021).

(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., 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. 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. 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 primer trimestre del año 2022, el Grupo reconoció pérdidas en participación por la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. CEMSA. de S/180,000 (S/457,000 en 2021).

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la participación del negocio conjunto está representada como sigue:

	Porcentaje	
	2022	2021
Los Portales Estacionamientos S.A.	50.00%	50.00%
Obras de Ingeniería S.A.	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	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Posición financiera						
Activo corriente	747	721	2,246	1,832	17	17
Activo no corriente	29,550	29,561	36,966	37,114	39,944	39,944
Pasivo corriente	984	796	1,622	1,425	-	-
Pasivo no corriente	12,074	12,103	19,884	19,884	-	-
Activo neto	17,239	17,383	17,706	17,637	39,961	39,961
Reconciliación al valor de la inversión:						
Saldo inicial	19,499	21,354	17,648	20,509	32,297	32,297
Reserva legal	-	-	28	28	20	20
Utilidad (pérdida) del período	(144)	(1,855)	(360)	(2,859)	-	-
Otros ajustes	-	-	(30)	(30)	7,644	7,644
Saldo final	19,355	19,499	17,286	17,648	39,961	39,961
Participación del Grupo (%)	50.00	50.00	50	50	20	20
Participación del Grupo (S/)	9,678	9,750	8,643	8,824	7,992	7,992
Plusvalía	2,122	2,122	-	-	-	-
Otros menores	13	(1)	32	32	(1,474)	(1,474)
Valor contable de la participación	11,813	11,871	8,675	8,856	6,518	6,518
Resultados						
Ingresos	235	517	877	2,557	-	-
Utilidad (pérdida) del año	(144)	(1,855)	(360)	(2,859)	-	-
Total de resultados integrales	(144)	(1,855)	(360)	(2,859)	-	-

Ver Nota 29.3 y 29.14 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en asociada y negocios conjuntos y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

9. Propiedades y equipos

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021, 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 2021	4,979	122,380	58,137	931	84,906	271,333
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	4,979	121,735	60,807	1,587	72,698	261,806
Adiciones	-	-	1,048	572	1,021	2,641
Transferencias	-	633	-	(633)	-	-
Baja de activos - costo	-	(8,848)	(385)	-	(1,572)	(10,805)
Saldos al 31 de marzo de 2022	4,979	113,520	61,470	1,526	72,147	253,642
Depreciación Acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2021	-	63,909	37,927	-	47,310	149,146
Bajas	-	(2,281)	(1,237)	-	(19,038)	(22,556)
Depreciación del año	-	10,348	5,478	-	10,715	26,541
Saldos al 31 de diciembre de 2021	-	71,976	42,168	-	38,987	153,131
Bajas	-	(8,789)	(340)	-	(1,414)	(10,543)
Depreciación del año	-	2,099	1,365	-	2,564	6,028
Saldo al 31 de marzo de 2022	-	65,286	43,193	-	40,137	148,616
Valor neto -						
Saldo al 31 de marzo de 2022	4,979	48,234	18,277	1,526	32,010	105,026
Saldo al 31 de diciembre de 2021	4,979	49,759	18,639	1,587	33,711	108,675

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) En 2022, las adiciones corresponden a: i) activos por derecho de uso por estacionamientos y hoteles por S/1,021,000, ii) casetas de ventas y módulos pilotos por S/560,000, iii) equipos diversos por S/967,000, iv) implementación de playas de estacionamiento por S/13,000, v), y mobiliarios por S/80,000.

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.

- (c) En 2022, las bajas de activos en el rubro edificaciones corresponden principalmente a: i) desincorporación en el rubro mobiliario y equipos por S/386,000, estos activos se encontraban totalmente depreciados; ii) bajas de casetas de ventas por S/8,847,000 porque los stocks de dichas casetas ya fueron vendidos y estaban totalmente depreciados. iv) Bajas por activos en derecho de uso del negocio estacionamientos por S/1,394,000 por renegociaciones en los contratos y v) baja de derechos de uso del negocio habilitación urbana por S/ 178,000.

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.

- (d) Obras en curso -

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por S/1,256,000, remodelaciones de hoteles y central por S/91,000 y remodelaciones de estacionamientos por S/279,000. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por S/1,280,000, remodelaciones de hoteles y central por S/40,000 y remodelaciones de estacionamientos por S/267,000

A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

- (e) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Construcciones y otras edificaciones	6	6
Mobiliario y equipos	6,501	6,501
Depreciación acumulada	(4,592)	(3,674)
	<u>1,915</u>	<u>2,833</u>

- (f) Distribución del gasto por depreciación -

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2022 y 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas (Nota 18)	4,285	4,299
Gastos de ventas (Nota 19)	810	1,133
Gastos de administración (Nota 20)	933	966
	<u>6,028</u>	<u>6,398</u>

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

(h) Arrendamientos -

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

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

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	<u>32,008</u>	<u>33,711</u>
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	9,840	10,542
No corriente	<u>41,574</u>	<u>46,634</u>
	<u>51,414</u>	<u>57,176</u>

Importes reconocidos en el estado de resultados -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	<u>2,564</u>	<u>10,715</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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo inicial	57,176	57,535
Adiciones	-	9,846
Pagos de capital	(2,921)	(15,833)
Bajas	(183)	(2,973)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados	832	3,891
Diferencia en cambio	(3,490)	4,710
Regularización de años anteriores	-	-
Saldo final	<u>51,414</u>	<u>57,176</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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo (c) S/(000)	Total S/(000)
2022:			
Saldo inicial	232,581	58,680	291,261
Compras	2,935	-	2,935
Costo de habilitación	1,236	-	1,236
Transferencia a inventarios (Nota 7(b))	(41,426)	-	(41,426)
Saldo final	<u>195,326</u>	<u>58,680</u>	<u>254,006</u>
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-a)	(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>

(b) Reserva territorial -

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 marzo de 2022, estos terrenos constituyen una reserva de 197.20 hectáreas (222.20 hectáreas en 2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de marzo de 2022, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a S/ 195,567,000 (S/229,691,000 en 2021), 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 marzo de 2022, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/ 134,000 y S/ 170,000, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/ 266,000 y S/ 167,000, respectivamente, en 2021) (Nota 2).

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	830	1,106
Mayor de 1 año y hasta 3 año	3,318	3,318
Mayor de 3 años y hasta 6 años	3,982	3,982
	<hr/>	<hr/>
	8,130	8,406
	<hr/>	<hr/>

(d) Transferencias a inventarios -

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

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios. Al 31 de diciembre 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Concesiones (b) S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros (c) S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldos al 1 de enero de 2021	45,021	15,491	3,499	25,540	89,551
Adiciones	-	84	-	2,124	2,208
Transferencias	-	24	-	(24)	-
Transferencias desde activo fijo	304	-	-	-	304
Bajas	-	-	(53)	(35)	(88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	45,325	15,599	3,446	27,605	91,975
Adiciones	-	-	-	136	136
Saldo al 31 de marzo de 2022	45,325	15,599	3,446	27,741	92,111
Depreciación-					
Saldos al 1 de enero de 2021	35,308	11,453	2,486	12,986	62,233
Bajas	-	-	(50)	(31)	(81)
Amortización del año	1,496	1,011	153	2,163	4,823
Saldo al 31 de diciembre de 2021	36,804	12,464	2,589	15,118	66,975
Amortización del año	372	220	35	554	1,181
Saldo al 31 de marzo de 2022	37,176	12,684	2,624	15,672	68,156
Valor neto -					
Saldo al 31 de marzo de 2022	8,149	2,915	822	12,069	23,955
Saldo al 31 de diciembre de 2021	8,521	3,135	857	12,487	25,000

(b) Concesiones -

Los derechos por concesiones surgen de acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima bajo los cuales el Grupo se compromete a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamientos en áreas entregadas al Grupo para tal fin recibiendo en contraprestación del derecho a cobrar a los usuarios por el servicio de estacionamientos. Los principales acuerdos y sus términos se describen a continuación:

Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano -

Suscrito el 9 de enero de 1998 con la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado “Remodelación Boulevard Dionisio Derteano”, desarrollado en un terreno de uso público de aproximadamente 8,779 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, el suelo y el subsuelo de la Calle Dionisio Derteano. El monto total de la inversión fue de US\$5 millones y se construyó estacionamientos para 490 vehículos. El plazo de la concesión de treinta años vence el 9 de enero de 2028 con posibilidad de renovación de mutuo acuerdo.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, con relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres -

Suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro para la ejecución del proyecto denominado “Remodelación Parque Andrés Avelino Cáceres”. El proyecto se desarrolló en un terreno de uso público de aproximadamente 14,000 m² ubicado en el distrito de San Isidro, que comprende la superficie, suelo y subsuelo de los parques Andrés Avelino Cáceres y Andrés Reyes.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación con la ampliación del plazo adicional por 15 años.

El monto total de la inversión efectuada en la construcción de un estacionamiento subterráneo de 545 cocheras fue de US\$5 millones. El plazo de la concesión de treinta años vence el 17 de enero de 2027 y es renovable de mutuo acuerdo.

Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez -

A través del acuerdo suscrito el 2 de junio de 2010, el Grupo adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutiérrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó la infraestructura, construcción y explotación del estacionamiento subterráneo que tiene 213 cocheras, por un plazo de 21 años que vence en el año 2027.

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 Estacionamiento 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 marzo de 2022 y 2021, se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Costo de ventas (Nota 18)	484	500
Gastos de administración, nota 20	697	719
	<u>1,181</u>	<u>1,219</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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros (b)	1,473	524	27,171	11,965	28,644	12,489
Préstamos bancarios (c)	59,576	54,485	202,609	221,915	262,185	276,399
Bonos y papeles comerciales (d)	58,756	70,583	221,372	234,319	280,128	304,903
Arrendamientos financieros (e)	267	369	140	175	407	544
	<u>120,072</u>	<u>125,961</u>	<u>451,292</u>	<u>468,374</u>	<u>571,364</u>	<u>594,335</u>

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a S/6,124,000 a marzo del 2022 (S/6,248,000 en el año 2021).

(b) Préstamos de terceros -

Los préstamos de terceros corresponden a fondos recibidos de personas naturales y jurídicas. Estos préstamos tienen vencimientos que fluctúan entre marzo de 2023 y diciembre de 2026 y no tienen garantías específicas. Asimismo, devengan tasas de intereses promedio anual para 2022 de 6,50 por ciento (6.50 por ciento en 2021).

(c) Préstamos bancarios (locales y multilaterales) -

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 6.26 por ciento (6.28 por ciento en 2021). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 25.2 y 25.3.

(d) Bonos y papeles comerciales -

Al 31 de marzo de, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/280,698,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 5.75 por ciento y 9.5 por ciento anual, con vencimiento entre octubre de 2022 y enero de 2029. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2022 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	C	S/	13,160	13,160	16/02/2022	11/02/2023
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	D	S/	10,000	10,000	18/03/2022	13/03/2023

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/304,903,000 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	12/10/2021	07/10/2022
Papeles comerciales	Pública	Segundo	5°	B	S/	15,900	15,900	22/12/2021	17/12/2022
Bono corporativo	Privada	Quinto	5°	Única	US\$	3,075	11,095	13/01/2021	13/01/2029
Bono corporativo	Privada	Quinto	6°	única	US\$	3,540	12,772	13/01/2021	13/01/2029

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos (Nota 25.2).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Arrendamientos financieros -

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

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Hasta 1 año	267	369
Mayor a 1 año y hasta 5 años	140	175
	<u>407</u>	<u>544</u>
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>407</u>	<u>544</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>	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Préstamos de terceros	28,644	12,489	27,704	11,826
Préstamos bancarios	262,185	276,399	220,095	240,630
Bonos y papeles comerciales	280,128	304,903	293,810	318,363
Arrendamientos financieros	407	544	501	501
	<u>571,364</u>	<u>594,335</u>	<u>542,110</u>	<u>571,320</u>

La composición de la deuda financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Menores a 1 año	120,072	125,961
De 1 - 2 años	59,096	60,046
De 2 - 5 años	247,652	225,425
Más de 5 años	144,544	182,903
	<u>571,364</u>	<u>594,335</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 2022	276,399	12,489	304,903	544	594,335
Adiciones	-	17,229	21,723	5	38,957
Pagos de capital	(5,921)	(725)	(33,731)	(97)	(40,474)
Pagos de intereses	(1,961)	(161)	(6,268)	(5)	(8,395)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	(8,695)	-	5,738	-	(2,956)
Intereses devengados	4,741	339	5,696	(3)	10,773
Diferencia en cambio	(2,378)	(527)	(17,933)	(37)	(20,875)
Al 31 de marzo de 2022	262,185	28,644	280,128	407	571,364
Al 1 de enero de 2021	295,033	18,919	341,143	698	655,793
Adiciones	16,063	7,203	92,118	275	115,659
Pagos de capital	(38,957)	(14,114)	(151,838)	(432)	(205,341)
Pagos de intereses	(20,193)	(657)	(28,411)	(34)	(49,295)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	1,258	-	-(5,780)	-	(4,522)
Intereses devengados	20,249	926	28,228	43	49,446
Diferencia en cambio	2,946	212	29,443	(6)	32,595
Al 31 de diciembre de 2021	276,399	12,489	304,903	544	594,335

Ver Notas 29.16, 29.17 y 29.18, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

13. Factoring con proveedores

Al 31 de marzo de 2022, este rubro incluye el saldo de obligaciones adquiridas de factoring de operaciones con proveedores por S/28,990,000 (al 31 de diciembre de 2021, por S/27,079,000).

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 4 años y tienen vencimiento hasta el año 2026.

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	183,053	174,402
Tributos y contribuciones sociales	19,101	28,203
Remuneraciones y participaciones por pagar	18,536	24,046
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	3,052	3,599
Ayudas gubernamentales	326	375
Obligaciones por proyecto Costanera (c)	133	133
Otros	5,076	6,375
	<u>229,277</u>	<u>237,133</u>
Menos: parte corriente	<u>(212,882)</u>	<u>(232,418)</u>
Parte no corriente	<u>16,395</u>	<u>4,715</u>

(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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Saldo Inicial	174,402	101,995
Anticipos recibidos en el año	109,762	334,283
Diferencia en cambio	1,647	(260)
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(102,758)	(261,616)
Saldo final	<u>183,053</u>	<u>174,402</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 marzo del 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	4,921	5,333
Impuesto a la renta diferido	5,153	(1,416)
Saldo final	<u>10,074</u>	<u>3,917</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 2022 y de 2021 es de 29.5 por ciento.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 fideicometidos de sociedades tituladoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.
- (iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20% anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50%; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20%; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50%.
- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, para el caso de las entidades en Perú, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y cada subsidiaria en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2016 al 2020 están abiertos a fiscalización

Con fecha 8 de enero de 2020, SUNAT envió el requerimiento Nro.012120000008 de fiscalización definitiva del impuesto a la renta de la Empresa Los Portales S.A. del período 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de situación financiera comprende:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	71,660	71,297
Reversible dentro de 12 meses	2,626	2,452
Total impuesto diferido pasivo	<u>74,286</u>	<u>73,749</u>
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(48,161)	(48,987)
Reversible dentro de 12 meses	(9,134)	(12,924)
Total impuesto diferido activo	<u>(57,295)</u>	<u>(61,911)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>16,991</u>	<u>11,838</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Amortización de concesiones S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2021	45,307	4	14,923	2,264	62,498
Cargado (abonado) a resultados	13,620	(4)	(2,218)	(147)	11,251
Al 31 de diciembre de 2021	58,927	-	12,705	2,117	73,749
Cargado (abonado) a resultados	364	-	-	173	537
Al 31 de marzo de 2022	59,291	-	12,705	2,290	74,286
	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Amortización de concesiones S/(000)	TOTAL S/(000)		
Activo diferido:					
Al 1 de enero de 2021	21,900	22,107	44,007		
Abonado (cargado) a resultados	3,098	14,806	17,904		
Al 31 de diciembre de 2021	24,998	36,913	61,911		
Abonado (cargado) a resultados	(815)	(3,801)	(4,616)		
Al 31 de marzo de 2022	24,183	33,112	57,295		

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Al 1 de enero	11,838	18,491
Cargo (abono) al patrimonio	-	-
Cargo (abono) al estado de resultados integrales	5,153	(6,653)
Al 31 de marzo de 2022	16,991	11,838

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan y presentan netos en el estado de posición financiera si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

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

	2022		2021	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	<u>32,497</u>	<u>100.00</u>	<u>12,635</u>	<u>100.00</u>
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	9,587	29.50	3,727	29.50
Efecto del impuesto por:				
Regularización de años anteriores	<u>487</u>	<u>1.50</u>	<u>190-</u>	<u>1.50</u>
	<u>10,074</u>	<u>31.00</u>	<u>3,917</u>	<u>31.00</u>

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

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

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

(b) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En el 2022 no se ha realizado la transferencia de resultados acumulados a reserva legal debido a que se alcanzó el monto equivalente al 20% del capital pagado.

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

(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 2022 y 2021.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

18. Costo de ventas

El costo de ventas por los años terminados el 31 marzo de 2022 y 2021, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 7)	147,759	124,509
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 7)	339,834	285,357
Consumo de materias primas e insumos	47,049	103,595
Mano de obra directa (Nota 21)	15,056	11,194
Construcción encargada a terceros (Nota 29.22)	49,659	29,335
Depreciación (Nota 9)	4,285	4,299
Amortización (Nota 11(d))	484	500
Costo financiero (Nota 23)	1,637	7,139
Cargas diversas de gestión y provisiones	283	351
Otros costos de producción	2,816	(2,663)
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 7)	(368,704)	(376,371)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 7)	(103,153)	(103,004)
	<hr/>	<hr/>
Saldo final	137,005	84,240
	<hr/>	<hr/>

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

19. Gastos de ventas

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Marketing y publicidad	10,895	7,991
Cargas de personal (Nota 21)	8,537	6,692
Depreciación (Nota 9)	810	1,133
Servicios de transporte	105	105
Otros	557	569
	<hr/>	<hr/>
	20,904	16,490
	<hr/>	<hr/>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre del 2021, comprenden:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Cargas de personal (Nota 21)	11,920	9,389
Honorarios de terceros	3,011	2,786
Servicios públicos y tributos	2,431	2,340
Depreciación (Nota 9)	933	966
Amortización (Nota 11(d))	697	719
Gastos bancarios	1,610	566
Mantenimiento	518	437
Mantenimiento de licencias	401	364
Seguros diversos	193	153
Alquileres	220	388
Transportes	82	49
Suscripciones diversas	163	188
Otros	549	161
Saldo final	<u>22,728</u>	<u>18,506</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21 Cargas de personal

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

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Sueldos	9,997	7,433	5,369	4,501	4,543	4,569
Gratificaciones (b)	1,449	1,077	947	778	1,452	1,118
Seguridad y provisión social	896	666	538	443	990	796
Compensación por tiempo de servicios (c)	865	643	522	409	808	602
Vacaciones (d)	804	598	516	394	734	516
Participación de los trabajadores (e)	713	227	446	142	624	199
Otras cargas de personal	332	550	199	25	2,769	1,590
	<u>15,056</u>	<u>11,194</u>	<u>8,537</u>	<u>6,692</u>	<u>11,920</u>	<u>9,389</u>
Número de trabajadores	<u>1,824</u>	<u>1,508</u>	<u>318</u>	<u>303</u>	<u>425</u>	<u>377</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) Descanso vacacional -

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 29.21(b)	3,295	4,915
Venta de cartera, nota 4(e)	2,031	2,497
Ingreso permuta macro lotres	141	-
Recupero de anticipos y recibos liberados	96	55
Recupero de contribución por reembolsables	-	96
Venta de propiedad y equipo	-	567
Fee de administración	-	36
Otros	128	37
Total ingresos	5,691	8,203
Prorrata de IGV	2,639	1,836
Devoluciones vencidas a clientes	502-	173
Mermas de inventarios	30	33
Deterioro de otras cuentas por cobrar y otros activos, nota 6(d)	-	56
Gastos permutas	-	329
Cierre de playas	-	347
Donaciones	-	49
Faltante de caja	-	32
Otros	144	-
Total gastos	3,315	2,855

23. Gastos financieros

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Intereses devengados de obligaciones financieras	10,776	12,679
Intereses devengados de obligaciones por arrendamientos	832	938
Intereses devengados de otros gastos financieros	93	3,465
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables, nota 7	(1,637)	(7,139)
	10,064	9,942

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 marzo 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Utilidad del año (en S/000)	22,423	8,718
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	253,754	253,754
Utilidad por acción (en S/)	0,09	0,03

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

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

- (ii) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, se mantiene en curso un Proceso Administrativo de Reclamación Tributaria contra la Municipalidad de Carabaylo, 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 marzo de 2022, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/1,925,000, quedando como contingentes posibles un importe de S/ 10,563,000 (S/1,934,000 al 31 de diciembre de 2021). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

25.2 Compromisos -

A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

- (i) Al 31 de marzo de 2022, 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/15,797,000 y US\$65,617,000 al 31 de diciembre de 2021) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de marzo de 2022, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/76,945,000 y US\$5,980,000 (S/75,545,000 y US\$5,182,000 al 31 de diciembre de 2021). No mantiene pólizas de caución ni “stand by” que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -

Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de fideicomisario senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -

Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente y fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

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

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

- (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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. -

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

- (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 fideicomitidos 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 marzo de 2022, el Grupo mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/279,759,000 y US\$74,877,000 (S/278,159,000 y US\$64,057,000 al 31 de diciembre de 2021), nota 12.

26. Administración de riesgos financieros

26.1 Factores de riesgo financiero -

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

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

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

(a) Riesgos de mercado -

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

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:

	2022 US\$(000)	2021 US\$(000)
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	34,971	27,350
Cuentas por cobrar comerciales	151,424	161,567
Otras cuentas por cobrar	3,250	6,774
Total activo	<u>189,645</u>	<u>195,691</u>
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(72,896)	(68,705)
Obligaciones por arrendamientos	(11,762)	(12,031)
Factoring con proveedores	-	-
Cuentas por pagar comerciales	(57,606)	(62,102)
Anticipos recibidos de clientes	(11,688)	(9,980)
Otras cuentas por pagar	(3,496)	(7,435)
Total pasivo	<u>(157,448)</u>	<u>(160,253)</u>
Posición activa, neta	<u>32,197</u>	<u>35,438</u>

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de marzo de 2022, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.695 y S/3.701 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.975 y S/3.998 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	14,524	52,575
Pérdida por diferencia de cambio	<u>(24,211)</u>	<u>(51,827)</u>
(Pérdida) ganancia por diferencia de cambio, neta	<u>(9,687)</u>	<u>748</u>

Si al 31 de marzo de 2022 y considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2% respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/2,384,000 (S/2,013,000 en 2021), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.

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

Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

(b) Riesgo de crédito -

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

El ratio de morosidad global durante el primer trimestre del 2022, ha sido de 0.52% (0.57% en 2021). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de 2022			Al 31 de diciembre de 2021		
	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	653,263	653,263	-	720,668	720,668
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	12,074	12,074	-	9,487	9,487
De 31 a 60 días	-	914	914	-	1,257	1,257
De 61 a 90 días	-	64	64	-	25	25
De 91 a más días	110	230	340	127	-	127
	<u>110</u>	<u>666,545</u>	<u>666,655</u>	<u>127</u>	<u>731,437</u>	<u>731,564</u>

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

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

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

(c) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Monto de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2022:					
Obligaciones financieras (1)	202,050	78,245	296,907	170,532	747,734
Obligaciones por arrendamientos	10,808	8,914	18,101	20,216	58,039
Factoring con proveedores	28,990	-	-	-	28,990
Cuentas por pagar comerciales Cuentas por pagar a partes Relacionadas	264,418 35	43,442 -	36,182 -	- -	344,042 35
Otras cuentas por pagar (2)	10,728	16,395	-	-	27,123
	<u>517,029</u>	<u>146,996</u>	<u>351,190</u>	<u>190,748</u>	<u>1,205,963</u>
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 Cuentas por pagar a partes Relacionadas	303,218 27	67,318 -	36,182 -	- -	406,718 27
Otras cuentas por pagar (2)	29,813	4,715	-	-	34,528
	<u>585,456</u>	<u>162,693</u>	<u>333,477</u>	<u>233,170</u>	<u>1,314,796</u>

(1) Incluye los intereses por devengar.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

26.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

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

El ratio de apalancamiento calculado por la Gerencia al 31 de marzo del 2022 y 31 de diciembre 2021, fue como sigue:

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Total, pasivo (a)m	1,244,037	1,336,240
Total patrimonio (b)	<u>627,187</u>	<u>636,911</u>
Ratio (a/b)	<u>1.98</u>	<u>2.10</u>

26.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

27. Instrumentos financieros por categoría

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

	2022 S/(000)	2021 S/(000)
Activos según estado consolidado de situación financiera -		
Activos financieros al costo amortizado: Efectivo y equivalente de efectivo	255,365	246,287
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	1,391	1,412
Cuentas por cobrar comerciales	666,655	731,564
Otras cuentas por cobrar (1)	46,852	39,092
	<u>970,263</u>	<u>1,018,355</u>
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	570,956	593,791
Obligaciones por arrendamientos	51,414	57,176
Factoring con proveedores	28,990	27,079
Arrendamiento financiero (2)	407	544
Cuentas por pagar comerciales	344,042	406,718
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	35	27
Otras cuentas por pagar (3)	27,123	34,528
	<u>1,022,967</u>	<u>1,119,863</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

28. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

28.1 Estimados críticos -

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

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

(ii) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos -

Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, el Grupo garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. El Grupo estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte del pasivo por arrendamiento. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que el Grupo no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

A la fecha de los estados financieros consolidados, se revisa el estimado de valores residuales tomando en cuenta el valor residual real de activos comparables y las expectativas de precios futuros. Al 31 de diciembre de 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 reversione del deterioro. El Grupo a realizado las evaluaciones de los flujos futuros y al cierre del periodo 2021 no se han identificado ajustes por este concepto.

26.2 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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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 -

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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,
- 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,

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

“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.

- 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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37, "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" y de la Interpretación CINIIF 21, "Gravámenes".

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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 -

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(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:

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Para cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (Ver Nota 26.1-b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

29.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia del Grupo o de la contraparte.

29.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja 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 muestran 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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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;

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 extoman si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

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 extoran 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 diferencian 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

29.17 Costos de financiamiento

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren (Ver Nota 12 y 23).

29.18 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el período 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 período 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.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que el Grupo esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si el Grupo considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos, vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100% de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5% y 20%. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos el Grupo contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo al Grupo y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven al Grupo a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. El Grupo efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, el Grupo no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

20.20 Capital emitido -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

29.21 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como ingresos.

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

Obligación de desempeño: El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.

- (i) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.
- (ii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- (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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1% de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como “factor cuota” (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, el Grupo reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20% o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.

(iii) El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

(b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

(a) 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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los estados financieros consolidados del Grupo incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

Subsidiaria	País S/(000)	2022		2021	
		Directa S/(000)	Indirecta S/(000)	Directa S/(000)	Indirecta S/(000)
Los Portales Departamentos 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%
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A.	Perú	25.00%	75.00%	25.00%	75.00%
Consorcio Grúas y Depósitos	Perú	-	100.00%	-	100.00%
Soluciones Urbanísticas S.A.	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. -

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., Consorcio Grúas y Depósitos, Inversiones Real Once S.A., Consorcio Estacionamiento 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 Estacionamiento 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 Estacionamiento 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 denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2021, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128 Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP. Entre los meses de octubre y noviembre de 2020, las subsidiarias Ampeco Inc., LP USA Inc., LP Galveston Inc., Los Portales International, Inc. fueron cerradas. Al 31 de diciembre de 2020, la subsidiaria LP USA S.A. es la controlante intermedia de LP 128, Inc. quien mantiene inversiones en la asociada Muse 128 LP.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

31. Eventos posteriores a la fecha del estado consolidado de situación financiera

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.