

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

Y EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



PIERREND, GÓMEZ & ASOCIADOS
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada
Auditores - Consultores

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estado de situación financiera consolidado

Estado de resultados y de otros resultados integrales consolidado

Estado de cambios en el patrimonio consolidado

Estado de flujos de efectivo consolidado

Notas a los estados financieros consolidados

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y a los miembros del Directorio de GR HOLDING S.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas, de la 1 a la 44.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan, razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú
31 de marzo de 2022

Refrendado por



(Socio)

Luis Gómez Montoya
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 01-19084



GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de soles)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	250,060	168,730	Obligaciones financieras	17	125,592	123,655
		-----	-----	Obligaciones por arrendamientos	13 (g) y (h)	10,911	20,376
Cuentas por cobrar				Cuentas por pagar comerciales	18	303,239	270,381
Comerciales, neto	8	162,925	163,525	Factoring con proveedores	19	27,079	51,446
A relacionadas	21	1,440	301	Cuentas por pagar diversas	20	232,893	121,282
Diversas, neto	9	30,695	38,247	Cuentas por pagar a relacionadas	21	27	16
		-----	-----	Obligaciones con terceros	22	-	26,704
		195,060	202,073	Provisiones diversas	38	1,934	2,851
		-----	-----			-----	-----
Existencias	10	492,214	436,530	Total pasivo corriente		701,675	616,711
		-----	-----			-----	-----
Gastos pagados por anticipado		1,950	985				
		-----	-----	PASIVO NO CORRIENTE			
Total activo corriente		939,284	808,318	Obligaciones financieras	17	468,199	555,377
		-----	-----	Obligaciones por arrendamientos	13 (g) y (h)	46,809	55,145
				Cuentas por pagar comerciales	18	103,500	88,553
				Cuentas por pagar diversas	20	4,715	11,401
				Obligaciones con terceros	22	-	10,307
				Provisión para obligaciones ambientales	23	-	36,625
				Impuesto a la renta diferido	24	11,150	5,078
						-----	-----
				Total pasivo no corriente		634,373	762,486
						-----	-----
				Total pasivo		1,336,048	1,379,197
						-----	-----
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO	26		
Cuentas por cobrar comerciales	8	569,049	487,916	Capital social		140,605	140,605
Cuentas por cobrar diversas	9	17,080	16,898	Capital adicional		6,792	-
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	11	87,841	29,602	Reserva legal		27,456	27,456
Inversiones inmobiliarias	12	291,387	324,964	Excedente de revaluación		1,972	1,972
Inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso, neto	13	108,675	378,940	Otras reservas		3,259	3,665
Activo por cierre de mina, neto	14	-	31,131	Resultados acumulados		203,752	179,660
Intangibles, neto	15	25,000	28,885			-----	-----
Concesiones mineras, neto	16	23	12,245	Patrimonio atribuido a los propietarios de la controladora		383,836	353,358
		-----	-----			-----	-----
Total activo no corriente		1,099,055	1,310,581	Participación no controladora		318,455	386,344
		-----	-----			-----	-----
Total activo		2,038,339	2,118,899	Total patrimonio		702,291	739,702
		=====	=====			-----	-----
				Total pasivo y patrimonio		2,038,339	2,118,899
						=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de soles)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
INGRESOS			
Ventas de inmuebles, servicios de playas de estacionamiento, servicios hoteleros y rentas	37 (i)	853,403	497,452
Ventas de concentrados	1 (c) y 27	-	195,167
Otros		-	13,854
		-----	-----
Total ingresos		853,403	706,473
		-----	-----
COSTO DE VENTAS DE			
Venta de inmuebles, servicios de playas de estacionamiento, servicios hoteleros y rentas	28	(522,267)	(308,248)
Concentrados	29	-	(163,211)
Otros		-	(10,438)
		-----	-----
Total costo de ventas		(522,267)	(481,897)
		-----	-----
Utilidad bruta		331,136	224,576
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Gastos de administración	30	(81,898)	(88,863)
Gastos de ventas	31	(69,549)	(50,077)
Gastos de exploración	32	-	(16,602)
Plan de cierre de mina		-	(3,070)
(Pérdida) utilidad por variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12	(3,124)	776
Otros ingresos	33	24,134	34,787
Otros gastos	33	(27,157)	(32,373)
		-----	-----
		(157,594)	(155,422)
		-----	-----
Utilidad operativa		173,542	69,154
		-----	-----
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	11	(6,772)	(1,322)
Ingresos financieros	34	187,705	64,505
Gastos financieros	34	(236,812)	(137,124)
		-----	-----
		(55,879)	(73,941)
		-----	-----
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		117,663	(4,787)
IMPUESTO A LA RENTA	39 (c)	(40,913)	(2,815)
		-----	-----
Utilidad (pérdida) neta		76,750	(7,602)
		=====	=====
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ATRIBUIBLE A:			
Propietarios de la controladora		36,092	(3,326)
Participación no controladora		40,658	(4,276)
		-----	-----
Utilidad (pérdida) neta		76,750	(7,602)
		=====	=====
Utilidad (Pérdida) básica y diluida por acción	36	0.257	(0.024)
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de soles)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad (perdida) neta		76,750	(7,602)
		-----	-----
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del año:			
Aumento por excedente de revaluación de terrenos y edificios		-	2,797
Impuesto a la renta diferido por revaluación de terrenos y edificios		-	(825)
Diferencia de cambio por operaciones en el exterior		(406)	(476)
Disminución de las inversiones financieras		-	(282)
		-----	-----
(Pérdida) utilidad de otros resultados integrales		(406)	1,214
		-----	-----
Utilidad (pérdida) de resultados integrales		76,344	(6,388)
		=====	=====
TOTAL UTILIDAD (PÉRDIDA)DE RESULTADOS INTEGRALES ATRIBUIBLE A:			
Propietarios de la controladora		35,686	(2,112)
Participación no controladora		40,658	(4,276)
		-----	-----
Total de resultados integrales		76,344	(6,388)
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de soles)

	<u>Nota</u>	<u>NÚMERO DE ACCIONES</u> (En miles)	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>EXCIDENTE DE REVALUACIÓN</u>	<u>OTRAS RESERVAS</u>	<u>RESULTADOS NO REALIZADOS</u>	<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	<u>PATRIMONIO ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA</u>	<u>PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA</u>	<u>TOTAL</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019		140,605	140,605	-	24,392	-	4,141	282	185,405	354,825	394,975	749,800
Apropiación	26 (c)	-	-	-	3,064	-	-	-	(3,064)	-	-	-
Ajustes		-	-	-	-	-	-	-	10	10	-	10
Otros resultados integrales												
Revaluación de terrenos y edificios	13 (d) y 26 (d)	-	-	-	-	2,797	-	-	-	2,797	2,796	5,503
Impuesto a la renta diferido	24	-	-	-	-	(825)	-	-	353	(472)	(825)	(1,297)
Diferencia de cambio por operaciones en el exterior		-	-	-	-	-	(476)	-	-	(476)	-	(476)
Disminución por venta en el valor razonable de las inversiones financieras		-	-	-	-	-	-	(282)	282	-	-	-
Pérdida neta		-	-	-	-	-	-	-	(3,326)	(3,326)	(4,276)	(7,602)
Ajuste en participación no controladora		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,326)	(6,326)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		140,605	140,605	-	27,456	1,972	3,665	-	179,660	353,358	386,344	739,702
Aporte de capital	26 (b)	-	-	6,792	-	-	-	-	-	-	-	6,792
Pago de dividendos	26 (g)	-	-	-	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)	-	(12,000)
Otros resultados integrales												
Diferencia de cambio por operaciones en el exterior		-	-	-	-	-	(406)	-	-	(406)	-	(406)
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	-	36,092	36,092	40,658	76,750
Pérdida de control en Compañía Minera Kolpa S.A	1 (c) y 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,379)	(96,379)
Ajuste en participación no controladora		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,168)	(12,168)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		140,605	140,605	6,792	27,456	1,972	3,259	-	203,752	383,836	318,455	702,291

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de soles)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad (pérdida) neta		36,092	(3,326)
Más (menos) ajustes a la utilidad (pérdida) neta			
Depreciación de activo fijo y activo por cierre de minas	13 y 14	26,541	65,395
Amortización de intangibles	15	4,823	5,141
Amortización de concesiones mineras	16	-	21
Estimación por desvalorización de inmuebles terminados	10 (d) y 28	1,621	1,547
Recupero de existencias		(1,295)	-
Estimación de pérdidas crediticias esperadas	8 y 9	3,642	2,967
Pérdida (utilidad) por variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12	3,124	(776)
Desvalorización de concesiones mineras	16	-	2,299
Ingreso por actualización en obligaciones ambientales	23	-	(92)
Diferencia de cambio de provisión por obligaciones ambientales	23	-	983
Costo neto de retiros de activo fijo	13	723	2,493
Baja de intangibles	15	8	1,537
Variación en el valor de participación patrimonial de inversiones en asociadas y negocio conjunto	11	6,772	1,322
Utilidad por venta de inversiones financieras		-	(57)
Impuesto a la renta diferido	24	(6,653)	(11,215)
Participación no controladora		40,658	(4,276)
Ajuste en inversiones inmobiliarias	12	-	5
Ajuste en inversiones en asociada y negocio conjunto	11	2	25
Participación en partidas patrimoniales de subsidiarias en otros resultados integrales		(406)	(476)
Ajustes de participación no controladora		(12,168)	(6,326)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:			
Aumento de cuentas por cobrar		(106,284)	(182)
Disminución de existencias		148,803	139,060
(Aumento) disminución de gastos pagados por anticipado		(965)	1,294
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales		120,713	(56,959)
Aumento de cuentas por pagar diversas		111,918	40,010
Aumento (disminución) de provisiones diversas		562	(41)
Desembolsos por obligaciones ambientales	23	-	(1,385)
		-----	-----
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		378,231	178,988
		-----	-----

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de soles)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Venta de inversiones financieras		-	552
Variación neta de cuentas por cobrar a relacionadas		(1,139)	(110)
Compra de acciones en asociada		(8,032)	-
Compras de inversiones inmobiliarias	12	(197,060)	(105,000)
Compras de activo fijo	6 y 13	(21,233)	(51,377)
Compras de intangibles	15	(2,208)	(1,652)
Compras de concesiones mineras	16	(23)	(8)
		-----	-----
EFFECTIVO NETO APLICADO A LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(229,695)	(157,595)
		-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones de terceros		-	23,063
Pago de obligaciones con terceros		-	(16,021)
Préstamo de relacionadas		21	-
Pago de cuentas por pagar a relacionadas		-	(1,074)
Obtención de factoring con proveedores		10,822	89,643
Pago de factoring con proveedores		(11,475)	(95,132)
Obtención de obligaciones financiera		115,659	528,216
Pago de obligaciones financieras		(176,964)	(489,976)
Obtención de obligaciones por arrendamiento		22,498	13,772
Pago de obligaciones por arrendamiento		(15,833)	(10,225)
Aporte de capital	26 (b)	6,792	-
Dividendos pagados	26 (g)	(12,000)	-
		-----	-----
EFFECTIVO NETO (APLICADO A) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(60,480)	42,266
		-----	-----
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		81,330	63,659
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO POR PÉRDIDA DE CONTROL EN SUBSIDIARIA	6	(6,726)	-
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	7	168,730	105,071
		-----	-----
SALDO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	7	250,060	168,730
		=====	=====

Las notas a los estados financieros adjuntas forman parte de este estado.

GR HOLDING S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

1. IDENTIFICACIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASUNTOS SOCIETARIOS

a) Identificación

GR HOLDING S.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, mediante Escritura Pública de fecha 20 de diciembre de 1977, bajo la denominación de Inmobiliaria Los Portales S.A. Posteriormente, mediante Junta General de Accionistas de fecha 11 de noviembre de 1996, se acordó su modificación a LP Holding S.A. y finalmente mediante Escritura Pública del 1 de setiembre de 2013 se modificó nuevamente la razón social a la actual.

Su domicilio legal y oficinas administrativas se encuentran ubicados en Calle Independencia N° 452, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, Perú.

La Compañía es subsidiaria de Santa Aurelia S.A. empresa domiciliada en el Perú, que posee el 94.52.% (93.37% en el 2020) de su accionariado.

La Matriz tiene el control accionario pero la Compañía actúa en forma independiente en sus decisiones financieras y operacionales, pero siempre manteniendo las metas y objetivos previstos por la Matriz.

La Compañía forma parte del Grupo Raffo, conformado principalmente por Santa Aurelia S.A., Los Portales S.A. y Compañía Minera Constanza S.A.C.

Las acciones que conforman el capital social de la Compañía se cotizan en la Bolsa de Valores de Lima. (Ver Nota 26 (a))

b) Actividad económica

La Compañía se dedica principalmente a la administración de una cartera de inversiones, conformada por acciones en sus subsidiarias, cuyos estados financieros consolidados por las operaciones que realizan y las notas que contienen revelaciones sobre los mismos, son los que están adjuntos.

c) Estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados incluyen la información de las siguientes subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 (en miles de soles):

	<u>Actividad principal</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patri- monio neto</u>	<u>Utilidad (pérdida) neta</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>
Los Portales S.A. y Subsidiarias (Auditados)	Inmobiliaria, estacionamientos, hoteles y rentas de inversiones inmobiliarias	1,973,151	1,336,240	636,911	81,316	50.00
Compañía Minera Constanza S.A.C. (No auditados)	Minería, venta de concentrados de plomo, zinc y cobre	511	57	454	(10)	99.99
		-----	-----	-----	-----	
		1,973,662	1,336,297	637,365	81,306	
		=====	=====	=====	=====	

En el caso de Compañía Minera Kolpa S.A., hasta marzo de 2021, la Compañía ejercía el control y luego de ciertos cambios realizados en la conducción del negocio, que incluía la elección de la mayoría de los miembros del directorio de la Compañía por parte del accionista mayoritario (Kolpar Canada LP, que posee el 60% de participación accionariada); las políticas de gestión ya no son tomadas por la Compañía, en consecuencia no mantiene el control; sin embargo, califica como asociada porque ejerce influencia significativa en la decisiones del negocio al representar el 40% del accionariado. Ver Nota (11).

Los estados financieros consolidados incluyen la información de las siguientes subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 (en miles de soles):

	<u>Actividad principal</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patri- monio neto</u>	<u>Utilidad (pérdida) neta</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>
Los Portales S.A. y Subsidiarias (Auditados)	Inmobiliaria, estacionamientos, hoteles y rentas de inversiones inmobiliarias	1,752,323	1,172,394	579,929	13,992	50.00
Compañía Minera Kolpa S.A. y Subsidiaria (Auditados)	Minería, venta de concentrados de plomo, zinc y cobre	373,325	219,965	153,360	(18,787)	40.00
Compañía Minera Constanza S.A.C. (No auditados)	Minería, venta de concentrados de plomo, zinc y cobre	485	21	464	(2,327)	99.99
		-----	-----	-----	-----	
		2,126,133	1,392,380	733,753	(7,122)	
		=====	=====	=====	=====	

No obstante, que la Compañía tiene el 50% de participación en Los Portales S.A. luego de la evaluación realizada, por la Gerencia de la Compañía, se concluyó que ejerce el control en Los Portales S.A. debido a que se tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes mediante la elección de la mayoría de los miembros del directorio, la decisión de adoptar las políticas de gestión y tiene el derecho a los rendimientos de las actividades financieras y de operación.

Los dictámenes de los auditores sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no contienen calificación alguna.

c.1. Los Portales S.A. y Subsidiarias

1. Información general

Es una empresa peruana que se constituyó en Lima el 6 de marzo de 1996 e inició sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A.

Sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Jirón Mariscal La Mar 991, Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima.

Las acciones de Los Portales S.A. están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, no han tenido frecuencia de negociación durante los años 2021 y 2020.

Los accionistas de Los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son GR Holding S.A. y Constructoras ICA S.A. de C.V. que controlan el 50% del capital social de la Subsidiaria cada uno.

2. Actividad económica

Las actividades de Los Portales S.A. y Subsidiarias 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:

- (i) **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.
- (ii) **Habilitación Urbana Secundaria:** Comprende la venta de lotes para casas de campo y de playa.
- (iii) **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

Comprende la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como la gestión de negocios vinculados como: valet parking, publicidad indoor, soluciones tecnológicas y equipamientos, diseños y arquitectura de estacionamiento.

La Unidad implementó APPARKA en el año 2018, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos de Los Portales. Este aplicativo entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.

Al 31 de diciembre de 2021, la Subsidiaria mantiene 187 operaciones con el 85% de las operaciones contratadas en funcionamiento (198 en 2020).

c) Unidad de Hoteles

La unidad de Hoteles comprende la operación y administración de hoteles propios y de terceros bajo diversas modalidades de contrato incluyendo también la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y organización de eventos dentro de los establecimientos que opera Los Portales y Subsidiarias. 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 de Los Portales y Subsidiarias, potenciando el crecimiento de los negocios.

La estrategia de negocio busca posicionar a Los Portales 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 para el segmento corporativo. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Subsidiaria administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Máncora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones.

d) Unidad de Rentas

La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales y de oficinas propiedad de Los Portales S.A. y Subsidiarias.

3. Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias incorporan los resultados de las operaciones de Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.), Los Portales en Patrimonio Fideicomiso, Los Portales Estacionamiento S.A., Los Portales Estacionamiento Operadora S.A., LP Hoteles S.A., Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A., Consorcio Grúas y Depósitos., Soluciones Urbanísticas S.A., LP USA S.A., LP 128 Inc. y Muse 128 LP.

La participación patrimonial, directa e indirecta de los Portales S.A. en sus subsidiarias al 31 de diciembre es la siguiente:

	2021		2020		
	<u>País</u>	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %	<u>Directa</u> %	<u>Indirecta</u> %
Subsidiarias:					
Los Portales Departamento S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.)	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Los Portales Estacionamiento S.A.	Perú	99.89%	0.11%	99.89%	0.11%
Los Portales Estacionamiento 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 LP 128	U.S.A.	-	20.00%	-	20.00%

- Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) - Se constituyó en Lima, el 4 de junio de 2013. Se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y a la 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 operaciones relevantes a cargo de Los Portales S.A.
- Los Portales Estacionamientos S.A. - Se constituyó en Lima el 27 de junio de 2018 y se dedica efectuar inversiones en estacionamientos. Al 31 de diciembre 2021 y de 2020 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. y Concesión de Estacionamiento 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 acuerdo de gestión y operación.
- 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.
- Consorcio 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.

- Consorcio Grúas y Depósitos - Se constituyó el 28 de noviembre de 2016, mediante la suscripción entre las empresas Soluciones Urbanísticas S.A.C. y Los Portales S.A., de un contrato que establece las condiciones bajo las cuales los consorciados participan en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicios entre 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/u 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 Norteamérica.

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.

4. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2021, han sido autorizados por la Gerencia General el 15 de febrero de 2022 y serán presentados para su aprobación por el Directorio y la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia General los estados financieros consolidados serán aprobados sin modificaciones.

Los correspondientes al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas realizada el 30 de marzo de 2021.

c.2. Compañía Minera Constanza S.A.C.

1. Información general

Compañía Minera Constanza S.A.C. se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 17 de julio de 2001 e inició operaciones en agosto de dicho año.

Su domicilio legal, así como sus oficinas administrativas se encuentran ubicados en Calle Independencia N° 452, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, Perú.

2. Actividad económica

Se dedica a la exploración, desarrollo, extracción, concentración y comercialización de minerales. Actualmente se encuentra en etapa preoperativa.

3. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Compañía Minera Constanza S.A.C. al 31 de diciembre de 2021, han sido autorizados por la Gerencia, el 12 de febrero de 2022 y están pendiente de su aprobación por la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia General los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

Los correspondientes al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados en Junta General de Accionistas en agosto de 2021.

d) Covid-19

Como consecuencia de la pandemia existente en el mundo respecto del virus Covid-19, el Estado Peruano declaró en emergencia nacional al país desde el 16 de marzo de 2020, motivando el aislamiento social y la suspensión, en los propios centros de labores, de toda actividad industrial, comercial y de servicio, no ligada a los procesos alimenticios, servicios hospitalarios y algunos otros sectores estratégicos; igualmente cerró las fronteras terrestres, aéreas y marítimas tanto internacionales e internas, menos las relacionadas con la carga y descarga de bienes.

Las actividades económicas se han ido reanudando de forma gradual y progresiva de acuerdo con el plan de fases de reactivación económica dictado por el Gobierno del Perú, y al 31 de diciembre de 2021, en este contexto, la mayoría de las actividades de la Compañía y subsidiarias se han normalizado.

Dentro de las medidas tomadas por la Compañía y sus Subsidiarias podemos mencionar las siguientes:

En la Compañía:

La Gerencia de la Compañía la mejor situación en la apreciación de sus inversiones permitió el reparto de dividendos a sus accionistas e incremento de capital en su asociada.

En Los Portales y Subsidiarias

Con la finalidad de mitigar el impacto en las operaciones de sus cuatro unidades de negocios (Vivienda - Inmobiliario, Estacionamientos, Hoteles y Rentas), desarrolló un plan de acción basado en cuatro frentes:

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

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

Financieros -

Al 31 de diciembre de 2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras sin considerar los costos de la transacción menos efectivo y equivalente de efectivo) en 28 por ciento (S/143,600 mil), finalizando en S/ 365,700 mil (S/ 509,000 mil a diciembre del 2020).

Asimismo, se obtuvo los siguientes indicadores financieros:

- La relación deuda financiera neta entre EBITDA Ajustado de 1.50 veces (2.59 veces a diciembre 2020).
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 32.28% respecto al 30.09% de diciembre 2020.
- El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.10 veces (2.02 veces a diciembre 2020).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.33 veces (1.60 veces a diciembre 2020).

- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente informe, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

<u>Instrumento</u>	<u>Clasificación</u>	<u>Clasificadora</u>
Papeles comerciales	MLA-2.pe CLA-2+	Moody´s Local PE Clasificadora de Riesgo S.A. y Class y Asociados S.A.

En la Unidad de Vivienda (Inmueble) -

Habilitación Urbana:

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

En la Unidad de Vivienda Social:

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

En la Unidad de Departamentos:

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

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

En la Unidad de Estacionamientos -

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

En la Unidad de Hoteles -

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

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

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

Entre otras medidas adoptadas por Los Portales S.A. y Subsidiarias, se obtuvieron préstamos del programa "Reactiva Perú" otorgado por el Banco Interamericano de Finanzas, garantizado por el Gobierno Peruano a través de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE hasta por S/ 16,628,000, respectivamente, a tasas de interés anual que oscilan entre 1% a 1.15%, cuyo plazo de pago es de tres años a partir del año siguiente de haberse suscrito dichos préstamos, por tener 12 meses de gracia. (Ver Nota 17).

En este contexto, la Gerencia corporativa no identifica que su negocio inmobiliario principal se deteriore en el futuro y, por tanto, no observa incertidumbre alguna sobre la capacidad de la Compañía y de sus subsidiarias para continuar operando como empresas en marcha.

Para el año 2021, la Gerencia seguirá monitoreando las acciones establecidas en párrafos anteriores, con la finalidad de mitigar los efectos de la pandemia, así como tomar acciones oportunas para mantener los resultados esperados en todos los negocios de las Subsidiarias.

e) Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 han sido autorizados por la Gerencia General el 1 de marzo de 2022 y serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas que se efectuará en marzo de 2022. En opinión de la Gerencia General los estados financieros consolidados adjuntos serán aprobados sin modificaciones.

Los correspondientes al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados en Junta General de Accionistas realizada el 31 de marzo de 2021.

2. POLÍTICAS CONTABLES QUE SIGUEN LA COMPAÑÍA Y SUBSIDIARIAS

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía y sus Subsidiarias en la preparación y presentación de sus estados financieros consolidados, se señalan a continuación. Han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) bajo principios y criterios aplicados consistentemente por los años presentados.

2.1 Bases de preparación

- (i) En la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, la Gerencia de la Compañía ha cumplido con las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2021.
- (ii) La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente haber cumplido con la aplicación de las NIIF en su totalidad, sin restricciones ni reservas.
- (iii) Los estados financieros consolidados han sido preparados en términos de costos históricos a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y Subsidiarias, excepto por las siguientes partidas:
 - Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados integrales,
 - Inversiones inmobiliarias medidas a valor razonable,
 - Ciertos activos fijos medidos a su valor razonable, y
 - Activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.
- (iv) La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y Subsidiarias. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son críticos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 3.
- (v) Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de soles (S/ 000) excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

2.2 Nuevas normas contables vigentes

Las normas que entraron en vigor en el 2021 y aplican a la Compañía y Subsidiarias se resumen a continuación, pero no tuvieron efecto en los estados financieros consolidados:

<p>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia - Fase 2: Enmiendas a la NIIF 9, la NIC 39, la NIIF 7, la NIIF 4 y la NIIF 16</p>	<p>La reforma de la IBOR se refiere a la reforma global de las tasas de interés de referencia, que incluye el reemplazo de algunas tasas de oferta interbancaria (IBOR) con tasas de referencia alternativas. El IASB identificó dos grupos de problemas contables derivados de la reforma de la IBOR que podrían afectar la información financiera y dividió su proyecto, "Reforma de la IBOR y sus efectos en la información financiera", en dos fases:</p> <ul style="list-style-type: none">• Reforma previa a la IBOR: donde podría surgir incertidumbre en el período previo a la transición (enmiendas de la Fase 1); y• Reforma posterior a la IBOR: cuando esa incertidumbre desaparece, pero las entidades actualizan las tasas en sus contratos y los detalles de sus relaciones de cobertura (enmiendas de la Fase 2). <p>Las enmiendas de la Fase 2 abordan principalmente los siguientes asuntos:</p> <p><u>Expediente práctico para modificaciones</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Bajo las reglas detalladas de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", la modificación de un contrato financiero puede requerir el reconocimiento de una ganancia o pérdida significativa en el estado de resultados. Sin embargo, las enmiendas introducen un recurso práctico si un cambio resulta directamente de la reforma de la IBOR y ocurre sobre una base "económicamente equivalente". En estos casos, los cambios se contabilizarán actualizando la tasa de interés efectiva.• Se aplicará un recurso práctico similar según la NIIF 16 "Arrendamientos" para arrendatarios al contabilizar las modificaciones de arrendamiento requeridas por la reforma de la IBOR. <p><u>Alivio específico de discontinuar relaciones de cobertura</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Las enmiendas también permiten una serie de exenciones de las estrictas reglas habituales sobre la contabilidad de coberturas. Por ejemplo, una entidad no necesitará interrumpir las relaciones de cobertura existentes debido a cambios en la documentación de cobertura requerida únicamente por la reforma de la IBOR. Por lo tanto, cuando un riesgo cubierto cambia debido a la reforma del índice de referencia, una entidad puede actualizar la documentación de cobertura para reflejar la nueva tasa de índice de referencia y la cobertura puede continuar sin interrupción.
--	---

	<p>Sin embargo, de forma similar a las modificaciones de la Fase 1, no hay ninguna excepción a los requisitos de medición que se aplican a las partidas cubiertas y los instrumentos de cobertura según la NIIF 9 o la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. Una vez que la nueva tasa de referencia esté en vigor, las partidas cubiertas y los instrumentos de cobertura se vuelven a medir con base en la nueva tasa y cualquier ineficacia de la cobertura se reconocerá en resultados.</p> <p><u>Revelaciones</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Se aplicarán nuevas divulgaciones para que los usuarios de los estados financieros puedan comprender el efecto de la reforma en los instrumentos financieros y la estrategia de gestión de riesgos de una entidad. La entidad deberá proporcionar información adicional sobre: <ul style="list-style-type: none"> - la naturaleza y el alcance de los riesgos a los que está expuesta la entidad derivados de los instrumentos financieros sujetos a la reforma de la IBOR y cómo gestiona esos riesgos; y - El progreso de la entidad para completar su transición a tasas de referencia alternativas y cómo está gestionando esa transición. <p>Las enmiendas se aplican a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.</p>
<p>Concesiones de Alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmiendas a la NIIF 16</p>	<p>El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió “Concesiones de Alquiler relacionadas con Covid-19 - Enmiendas a la NIIF 16 Arrendamientos”. Las enmiendas brindan alivio a los arrendatarios de la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre la contabilización de modificaciones de arrendamientos para concesiones de alquiler que surgen como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de un arrendador es una modificación de arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.</p> <p>Se pretendía que la enmienda se aplicara hasta el 30 de junio de 2021, pero como el impacto de la pandemia Covid-19 continúa, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico hasta el 30 de junio de 2022. La enmienda se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.</p>

2.3 Consolidación de estados financieros

Subsidiarias -

Subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales la Compañía ejerce control. La Compañía ejerce el control sobre una participada cuando tiene el poder para dirigir las actividades relevantes; es decir, las actividades que afectan de manera significativa a los rendimientos de la participada y está expuesta o tiene derecho a participar de los rendimientos variables de la empresa donde ha invertido, adicional a la capacidad de utilizar su poder para influir en el rendimiento de la participada.

Las Subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control se transfiere a la Compañía. Estas dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa. Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y de las Subsidiarias descritas en la Nota 1.

La Compañía y sus Subsidiarias utilizan el método de compra para contabilizar la adquisición de Subsidiarias. El pago por la adquisición de una Subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. El pago incluye el valor razonable de activos o pasivos que resultan de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurren.

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, la Compañía reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos netos de la adquirida.

Las transacciones, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas entre la Compañía y Subsidiarias se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por la Compañía y sus subsidiarias.

Hasta el año 2020 se incluía saldos de Compañía Minera Kolpa S.A., y como consecuencia de la pérdida de control en el año 2021 dejó de ser una Subsidiaria y pasó a ser una asociada, por tal motivo ya no forman parte de los estados financieros consolidados. (Ver Nota 1 (c)).

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen todas las cuentas de la Compañía y de las Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha de adquisición, siendo esta la fecha en la que la Matriz adquiere el control.

Los estados financieros de las Subsidiarias se preparan considerando las mismas políticas contables de manera coherente y uniforme. Todos los saldos y transacciones comunes entre ellas han sido eliminados en su totalidad, incluyendo las pérdidas y ganancias no realizadas resultantes de operaciones intragrupo y los dividendos. El resultado neto de la Compañía se atribuye a los accionistas, incluso si supone un saldo deudor.

Un cambio en el porcentaje de participación en una subsidiaria, que no implique una pérdida de control, se refleja como una transacción de patrimonio.

Si la Matriz pierde el control sobre una subsidiaria:

- Da de baja los activos, incluyendo la plusvalía y los pasivos de la subsidiaria
- Da de baja las diferencias de conversión registradas en el patrimonio neto
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación recibida por la transacción
- Reclasifica a resultados la participación de la matriz en las partidas previamente reconocidas en otros resultados integrales

Asociadas -

Asociadas son todas las entidades en las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no el control. Se considera que existe influencia significativa cuando la Compañía mantiene una participación entre el 20% y el 50% del accionariado de la asociada. Se entiende por influencia significativa al poder para intervenir en las decisiones de políticas financieras y operativas de la asociada.

Las inversiones en empresas asociadas se contabilizan inicialmente al costo y posteriormente se miden de acuerdo con el método de participación patrimonial; esto es, a partir de la fecha de adquisición, el valor en libros de la inversión se ajusta en función de los cambios en la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada.

Negocio Conjunto -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía y Subsidiarias han aplicado NIIF 11 para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF 11 los acuerdos conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. La Compañía y Subsidiarias ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos 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 de la Compañía y Subsidiarias en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre la Compañía y Subsidiarias y sus negocios conjuntos son eliminadas en la medida de la participación de la Compañía y subsidiarias 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 la Compañía y Subsidiarias.

2.4 Información por segmentos

Los segmentos operativos son consistentes con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía y Subsidiarias. Este responsable ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía y Subsidiarias, que supervisa la marcha ordinaria de las Unidades de Negocio descritas en la Nota 1 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y tesorería de la Compañía y Subsidiarias.

2.5 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 en el que cada una de ellas opera (su moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda funcional de la Compañía y Subsidiarias.

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones 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 de 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 ingresos y gastos financieros en el estado de resultados consolidados.

2.6 Activos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía y Subsidiarias 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 la Compañía y Subsidiarias elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

La Compañía y Subsidiarias efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

2.6.2 Reconocimiento y baja

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

2.6.3 Medición

En su reconocimiento inicial, la Compañía y Subsidiarias mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -

La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que la Compañía y Subsidiarias ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.
- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso 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 (VRG y P): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía y Subsidiarias 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 (VRG y P). Para los demás instrumentos de patrimonio, la Compañía y Subsidiarias tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRG y P o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los Otros resultados integrales (ORI).

Si la Compañía y Subsidiarias opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que la Compañía y Subsidiarias 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 al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

2.6.4 Deterioro

La Compañía y Subsidiarias evalúan, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía y Subsidiarias aplican 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.

2.7 Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros en el reconocimiento inicial se medirán por su valor razonable menos los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del pasivo.

Una entidad clasificará los pasivos financieros a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La determinación del costo amortizado de los pasivos financieros se hará utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales.

Los pasivos financieros de la Compañía y Subsidiarias medidos a costo amortizado son las obligaciones financieras, obligaciones por arrendamientos, las cuentas por pagar comerciales, factoring con proveedores, cuentas por pagar diversas, cuentas por pagar a relacionadas, obligaciones con terceros, las cuales son a corto y largo plazo y su valor nominal es similar a su costo amortizado.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía y Subsidiarias no mantienen pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

2.8 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.9 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce el nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se refleja en los resultados del periodo.

2.10 Efectivo y equivalente de efectivo

En el estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, fondos mutuos depósitos a plazo y cuentas corrientes en bancos con vencimientos originales menores a tres meses. Ver juicio crítico aplicado en las inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo, en la Nota 3.2.

La Compañía y Subsidiarias utilizan el método indirecto para informar de sus actividades de operación en el estado de flujos de efectivo consolidado.

La Compañía y Subsidiaria ha optado por presentar los intereses pagados por financiamiento como flujos de efectivo aplicado a las actividades de operación.

2.11 Existencias

Las existencias comprenden principalmente proyectos inmobiliarios en desarrollos, inmuebles terminados. Este rubro también incluye mercadería y materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Las existencias se valúan al costo o valor neto de realización, el menor, siguiendo el método de costo promedio

El costo de producción de concentrados de mineral incluye el costo de la mano de obra directa, otros costos directos y una proporción de los costos fijos y variables de producción, excluyendo los costos de financiamiento posterior, se sigue el método del costo promedio. La prueba del valor neto de realización es efectuada anualmente y representa el precio de venta futuro basado en los precios de venta de metales a la fecha de reporte, menos el costo estimado de terminación y los costos necesarios para efectuar la venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

Los inmuebles para la venta 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 existencias de inmuebles, como resultado de un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias 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 las existencias a su valor neto realizable, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de inmuebles, 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.

2.12 Inversiones inmobiliarias

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo por su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía y Subsidiarias se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o desarrollo para su posterior uso como inversiones inmobiliarias, así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

En Los Portales S.A. y Subsidiarias

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al costo, que incluye los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se reconocen en resultados.

Las inversiones inmobiliarias 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 inversiones inmobiliarias en proceso de construcción cuyo valor razonable no se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su estimación 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 inversiones inmobiliarias desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a Los Portales S.A. y Subsidiarias 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 inversiones inmobiliarias se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando Los Portales S.A. y Subsidiarias disponen de ellas. Cuando Los Portales S.A. y Subsidiarias disponen 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 utilidad por cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si las inversiones inmobiliarias son ocupadas por Los Portales S.A. y Subsidiarias, se reclasifican a la cuenta de inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por Los Portales S.A. o sus Subsidiarias se convierte en inversiones inmobiliarias 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, planta y equipo".

Cualquier incremento 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 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 consolidados para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido; cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, se transfieren al rubro de existencias (Nota 2.11). El costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

En la Compañía

Las inversiones inmobiliarias resultan de valor inmaterial y están valuadas al costo de adquisición más los costos directos relacionados con su adquisición menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La depreciación de la inversión inmobiliaria es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil que es de 33 años.

2.13 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, el importe acumulado por deterioro.

El costo de terrenos y edificaciones incluye la revaluación efectuada sobre la base de tasaciones efectuadas por peritos independientes. Dichos activos se expresan al valor razonable determinado en la fecha de la tasación menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. El mayor valor se refleja como excedente de revaluación, neto del pasivo por impuesto a la renta diferido en otros resultados integrales y en el patrimonio.

El costo histórico de adquisición incluye: (i) su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables, (ii) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Gerencia, (iii) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, y (iv) en el caso de activos aptos, 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 del activo fijo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y Subsidiarias y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente; en caso contrario, se imputan al costo de ventas o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de ventas o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de inmuebles, maquinaria y equipo 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 inmuebles, maquinaria y equipo 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 por la transacción y el valor en libros de los activos y se incluyen en el estado de resultados y de otros resultados integrales consolidados. En el caso de los bienes revaluados se afecta primero el patrimonio neto hasta el monto del excedente de revaluación y la diferencia se aplica a 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 del estado de situación financiera consolidado. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios, instalaciones y otras construcciones, maquinaria y equipo se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil. Los años de vida útil para la depreciación se detallan en la Nota 13.

2.14 Activo o activos por derecho de uso y arrendamientos

Arrendamientos en los que la Compañía y Subsidiarias es arrendataria -

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte de la Compañía y Subsidiarias.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos "en sustancia"), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;
- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que la Compañía y Subsidiarias se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si la compañía y Subsidiaria considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que la Compañía y Subsidiaria 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, la Compañía y Subsidiarias toman en cuenta los siguientes criterios:

En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.

En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito la Compañía y Subsidiaria, y aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

La Compañía y Subsidiarias están expuestos 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 relacionados a contratos sin opción de compra referidos al alquiler de sus hoteles, playas de estacionamiento, casetas de ventas y otros y, los activos por derecho de uso con opción de compra referidos a contratos de arrendamiento de inmuebles, maquinarias y mobiliario y equipo, se muestran formando parte del rubro de Inmuebles, maquinaria y equipos y activo por derecho de uso y, se miden a su costo, el cual incluye:

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

Los activos por derecho de uso se deprecian, en línea recta en el término de su vida útil. Si la Compañía y Subsidiarias 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 activos por derecho de uso también están sujetos a deterioro.

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

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven a la Compañía y Subsidiarias 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.

Arrendamientos en los que la Compañía y Subsidiarias es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado. La Compañía y Subsidiarias efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía y Subsidiarias. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la inversión inmobiliaria correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento.

Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, la Compañía y Subsidiarias no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

2.15 Intangibles

Los intangibles se contabilizan al costo menos su amortización acumulada y posteriormente menos cualquier pérdida acumulada por desvalorización. En el reconocimiento inicial la Compañía evalúa si en vida útil de los intangibles es definida o indefinida.

a) Concesiones

Las concesiones otorgadas a la Concesionaria (Nota 15 a)) corresponden 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, considerando la característica de la concesión, y se reconoce un activo intangible que representa el derecho adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce al costo, que corresponde al 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 período 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 se inicie la puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del período de concesión.

b) Programas de computación (software) generados internamente

Los costos asociados con el mantenimiento de programas de computación se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla la Compañía y Subsidiarias se reconocen como activos intangibles cuando cumplen los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado.
- La Gerencia tiene la intención de terminar el software y de usarlo o venderlo.
- Se tiene la capacidad para usar o vender el software.
- Se puede demostrar que el software probablemente generará beneficios económicos futuros.
- Se tienen los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo del software que permita su uso o venta y los desembolsos atribuibles al software durante su desarrollo se pueden medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo del software incluyen 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 incurren y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo del software que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

c) Plusvalía

Representa el mayor valor pagado por la adquisición de empresas, sobre la participación de la Compañía 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 la Compañía 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.

2.16 Deterioro de activos no financieros

El valor de las Inversiones en asociadas y negocio conjunto, inversiones inmobiliarias, los inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso, activo por cierre de mina, intangibles y concesiones mineras es revisado periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser.

De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados.

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía y Subsidiarias, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaz 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 consolidados 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, o se reconoce una disminución, hasta el límite del excedente de revaluación si dichos activos han sido revaluados previamente.

La Compañía y Subsidiarias evalúan a cada fecha de cierre si existen indicios de que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Si se observan tales indicios, la Compañía y Subsidiarias estiman el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

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 de resultados consolidado o se aumenta el excedente de revaluación rebajado en años anteriores.

2.17 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, de acuerdo a los lineamientos señalados en 2.7.

2.18 Obligaciones financieras

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción, de acuerdo a los lineamientos señalados en 2.7. Estos préstamos 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 de resultados consolidado durante el período del préstamo, 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 se recibirá una parte o todo el préstamo. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

2.19 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y producción de activos aptos, (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 los inmuebles, maquinaria y equipos.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos aptos 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.

2.20 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía y Subsidiarias tienen 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 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 la Compañía y Subsidiarias generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

2.21 Beneficios a los empleados

La Compañía y Subsidiarias tienen obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones de utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado de resultados consolidado, a medida que se devengan.

2.22 Subvenciones del gobierno

Las subvenciones del gobierno se reconocen cuando existe seguridad razonable de que éstas se recibirán y de que se cumplirán todas las condiciones ligadas a ellas.

Cuando la subvención se relaciona con el beneficio de un préstamo del gobierno a una tasa de interés inferior a la del mercado, el préstamo se reconoce y mide de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros. El beneficio de la tasa de interés inferior a la del mercado se mide como la diferencia entre el importe en libros inicial del préstamo determinado conforme a la NIIF 9 y el importe recibido. El beneficio se reconoce en resultados de manera sistemática a lo largo de los periodos en los que se reconoce como gasto los costos relacionados que la subvención pretende compensar.

2.23 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando la Compañía y Subsidiarias:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un período mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía y Subsidiarias:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No se tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

2.24 Capital social

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

2.25 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se reconoce como pasivo en el estado de situación financiera consolidado en el período en la que es aprobada por los accionistas.

2.26 Reconocimiento de ingresos

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

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

a) Ventas de inmuebles

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen, según sea el caso, cuando:

- i. Se transfieren al comprador la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- ii. La Compañía y Subsidiarias no conservan para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes, la Compañía y Subsidiarias asumen la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, para completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

iii. Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía y Subsidiarias; es decir, se incorpora el concepto de la probabilidad de cobro, y para ello la Compañía y la Subsidiaria ha estimado un "Factor Cuota", 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. La Compañía y la Subsidiaria ha determinado como factor cuota la tercera, es decir, se reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagada la cuota tres del cronograma de pagos.

b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles

La Compañía y Subsidiarias conservan 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 cualesquiera de las cuotas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía y Subsidiarias podrán: i) dar por vencidas, 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; ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrán 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. Ver juicio crítico aplicado a los anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro en Nota 3.

Estacionamientos

La Compañía y Subsidiarias operan playas de estacionamiento propias y administran playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando la Compañía y Subsidiarias actúan como agente, la comisión se reconoce como ingreso.

Hoteles

Los ingresos por hoteles incluyen: i) ingresos por alojamiento, ii) ingresos por administración de hoteles, y iii) reembolso de costos.

Los ingresos por alojamiento se reconocen cuando se presta el servicio al huésped, lo cual se ve reflejado en la ocupabilidad de las habitaciones.

Los ingresos por administración de hoteles 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.

Rentas

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando la Compañía y Subsidiarias otorgan 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.

c) Intereses

Los 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.

d) Dividendos

Los dividendos obtenidos de inversiones financieras se reconocen en la fecha en que se establezca el derecho del accionista a recibir el pago.

e) Diferencias de cambio y otros ingresos

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean favorables para la Compañía y Subsidiarias son reconocidas como un ingreso financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

2.27 Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de ventas de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

En el caso de venta de concentrados, el costo de ventas corresponde al costo de producción de los productos que se comercializan y se registra cuando estos son entregados al cliente.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido, de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Las diferencias de cambio correspondientes al ajuste de las partidas monetarias representadas en moneda extranjera que sean desfavorables para la Compañía y sus Subsidiarias son reconocidas como un gasto financiero cuando fluctúa el tipo de cambio.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

2.28 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta incluye un componente corriente y uno diferido.

Corriente -

El impuesto a la renta corriente es considerado como el importe por pagar a la autoridad tributaria. Es calculado sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Diferido -

El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo del balance, que consiste en determinar las diferencias temporarias entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta.

Los activos diferidos son reconocidos para todas las diferencias deducibles y pérdidas tributarias arrastrables, en la medida que sea probable que exista utilidad gravable contra la cual se puedan compensar las diferencias temporarias deducibles y se puedan usar las pérdidas tributarias arrastrables.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto por las diferencias temporarias gravables asociadas con inversiones en Subsidiarias, en que la oportunidad de las reversiones de las diferencias temporarias puede ser controlada y es probable que las diferencias temporarias no sean reversadas en un futuro previsible.

El valor en libros de los activos diferidos es revisado en cada fecha del estado de situación financiera consolidado y es reducido en la medida que no sea probable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido a ser utilizado. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado de situación financiera consolidado y son reconocidos en la medida que sea probable que la utilidad imponible futura permita recuperar el activo diferido. Los activos y pasivos diferidos se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporarias se anulan.

Los activos y pasivos diferidos son medidos con las tasas legales que se esperan aplicar en el año en el que el activo es realizado o el pasivo es liquidado, sobre la base de las tasas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Los activos y pasivos diferidos son compensados, si existe un derecho legal de compensar los impuestos corrientes contra los pasivos corrientes y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma autoridad tributaria.

Posiciones inciertas

La Compañía y Subsidiarias evalúan en cada cierre de los estados financieros consolidados si cada tratamiento fiscal incierto es considerado por separado o junto con uno o más otros tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque que predice mejor la resolución de la incertidumbre.

La Compañía y Subsidiarias aplican un juicio significativo al identificar incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a la renta.

2.29 Activos y pasivos contingentes

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 para la Compañía y Subsidiarias.

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.

2.33 Utilidad básica y diluida 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 2020 y 2019, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

Las estimaciones y juicios 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.

3.1 Estimaciones contables críticos

La Compañía y Subsidiarias efectúan 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) Pérdidas crediticias esperadas de cuentas por cobrar

La Compañía aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas a cuentas por cobrar comerciales. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión basada en la pérdida crediticia esperada de por vida en cada fecha de presentación. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

ii) Estimación para desvalorización de existencias

Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una estimación para desvalorización de existencias.

iii) Revisión de valores en libros y estimación para deterioro

La Compañía y Subsidiarias evalúan de forma anual si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro de acuerdo con la política contable expuesta en la Nota 2.18. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores de deterioro así como en la determinación del valor en uso.

En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuros que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo.

Como consecuencia de la evaluación de los indicadores internos y externos que podrían indicar deterioro, la Gerencia concluyó que excepto de las concesiones mineras, no existen indicios suficientes que requieran la ejecución de una prueba de deterioro de las inversiones en asociadas y negocios conjunto, inversiones inmobiliarias, los inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso, intangibles y activo por cierre de mina.

- iv) Vida útil y valor recuperable de inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta en función a la vida útil estimada del activo fijo, lo que resulta en cargos por depreciación proporcionales al desgaste estimado de los activos medido en número de años. La vida útil de los activos se evalúa sobre la base de: i) las limitaciones físicas del activo, y ii) la evaluación de la demanda.

- v) Valor razonable de inversiones inmobiliarias

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determina usando distintas técnicas de valuación. La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias 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.

- vi) Impuesto a la renta

La Gerencia 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 consolidados de la Compañía y 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 de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y Subsidiarias 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 y la declaración a presentarse por el año 2021 están abiertos a fiscalización. Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras, recargos e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia estima que no surgirán pasivos de importancia como resultado de estas posibles revisiones.

vii) Estimado de garantías de valor residual de arrendamientos

Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, la Compañía y Subsidiaria garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. La compañía y Subsidiaria 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 la compañía y Subsidiarias 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, se estima que la Compañía y Subsidiarias no tendrá ningún efecto por este concepto.

3.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables

Terrenos clasificados como inversiones inmobiliarias -

La Compañía y Subsidiarias clasifican como inversiones inmobiliarias los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en el futuro en proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros consolidados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo, debido a diversos factores como por ejemplo la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado del terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre la 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 terreno se transfiere al rubro de existencias.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

La Compañía y Subsidiarias reconocen 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 de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de venta otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento de la Compañía y Subsidiarias de entregar el inmueble.

La Compañía y Subsidiarias consideran que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo.

Inversiones de corto plazo como efectivo y equivalente de efectivo -

La Compañía y Subsidiarias clasifican sus inversiones en cuotas de participación en fondos mutuos de inversión en valores como parte de su efectivo y equivalente de efectivo. Tales inversiones en instrumentos patrimoniales son consideradas equivalente de efectivo porque la Compañía y Subsidiarias tienen la posibilidad de rescatar su inversión en el corto plazo y debido a la naturaleza del fondo, su patrimonio (y por tanto la inversión de la Compañía y Subsidiarias) no está expuesto a un riesgo de cambio significativo en su valor.

Los equivalentes de efectivo también incluyen los depósitos a plazo, altamente líquidos a corto plazo -

Asimismo, tales inversiones altamente líquidas se realizan dentro del alcance de la gestión del capital de la Compañía y Subsidiarias y no para fines de inversiones u otro propósito.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN DE CAPITAL

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía y Subsidiarias la exponen a una variedad de riesgos financieros. Los principales riesgos que pueden afectar adversamente a los activos y pasivos financieros de la Compañía y Subsidiaria, así como a sus flujos de caja futuros son: riesgo de liquidez, de crédito, de interés, de las variaciones en el precio de los commodities y de cambio. El programa de administración de riesgos de la Compañía y Subsidiaria trata de minimizar los potenciales efectos adversos. La Gerencia General de la Compañía y Subsidiarias es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia revisa y controla los riesgos, siguiendo las políticas aprobadas por el Directorio.

Se incluye el análisis de sensibilidad en los instrumentos financieros de la Compañía y Subsidiarias para ver su variabilidad frente a los cambios del mercado y mostrar el impacto en el estado de resultados integrales consolidado o en el patrimonio si fuese el caso.

La sensibilidad ha sido preparada para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 con los saldos de los activos y pasivos financieros a esas fechas. La Compañía y Subsidiarias no mantienen instrumentos derivados para propósitos especulativos.

(i) Estructura y organización de manejo de riesgos

La Compañía mantiene diferentes organismos consolidados e independientes responsables del manejo y monitoreo de riesgos, como se explica a continuación:

Directorio

El Directorio proporciona los principios y guías para el manejo de riesgos en general, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de mercado liquidez, operativos y riesgo de crédito.

Jefatura de Contraloría y Auditoría Interna

Los procesos de manejo de riesgos de la Compañía y Subsidiarias son monitoreados por la jefatura de Contraloría y Auditoría Interna, que analiza tanto la adecuación de los procedimientos como el cumplimiento de ellos. Dicha jefatura es responsable de velar que se cumpla y exija lo estipulado en los manuales de políticas y procedimientos de la Compañía, así como de discutir los resultados de todas las evaluaciones con la Gerencia, e informa de sus hallazgos y recomendaciones al Directorio.

(ii) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el efectivo pueda no estar disponible para pagar obligaciones a su vencimiento a un costo razonable. La Compañía y Subsidiarias controlan la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros. Adicionalmente, cuentan con capacidad crediticia que les permite tener acceso a líneas de crédito en condiciones razonables.

La administración prudente 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 supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y Subsidiarias 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 no se incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de préstamo (covenants).

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

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

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía y Subsidiarias clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado de situación financiera consolidado hasta su vencimiento contractual.

Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados (expresado en miles de soles):

Al 31 de diciembre de 2021	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Obligaciones financieras	125,592	60,046	225,425	182,728	593,791
Obligaciones por arrendamiento	10,911	9,877	19,804	17,128	57,720
Cuentas por pagar comerciales	303,239	103,500	-	-	406,739
Factoring con proveedores	27,079	-	-	-	27,079
Cuentas por pagar diversas	9,993	-	-	-	9,993
Cuentas por pagar a relacionadas	27	-	-	-	27
	476,841	173,423	245,229	199,856	1,095,349
	=====	=====	=====	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2020	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
Obligaciones financieras	123,655	84,539	307,719	163,119	679,032
Obligaciones por arrendamiento	20,376	18,023	16,842	20,280	75,521
Cuentas por pagar comerciales	270,381	88,553	-	-	358,934
Factoring con proveedores	51,446	-	-	-	51,446
Cuentas por pagar diversas	7,335	-	-	-	7,335
Cuentas por pagar a relacionadas	16	-	-	-	16
Obligaciones con terceros	26,704	10,307	-	-	37,011
	-----	-----	-----	-----	-----
	499,913	201,422	324,561	183,399	1,209,295
	=====	=====	=====	=====	=====

(iii) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía y Subsidiarias potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía y Subsidiarias reducen la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantienen sus depósitos y colocan sus inversiones de efectivo en instituciones financieras de primera categoría y limitan el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de ellas.

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, las concentraciones significativas de riesgo de crédito, individual o de grupo, están limitadas debido a la amplia base de clientes y a la política de la Compañía y Subsidiarias de evaluar continuamente la historia de crédito de sus clientes y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones.

En Los Portales S.A. y Subsidiarias, respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos. Asimismo, para mitigar este riesgo, se 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.

(iv) Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía y Subsidiarias a este riesgo se da por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. La Compañía y Subsidiarias mantienen activos financieros sujetos a tasas de interés fija y pasivos financieros a tasas de interés fijas y variables; sin embargo, no se espera incurrir en pérdidas significativas por riesgo de tasa de interés.

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

En el caso de las tasas de interés variable, se analiza la exposición a la tasa de interés trimestralmente. Se realiza un análisis de sensibilidad aplicando una técnica de simulación a los pasivos que representan posiciones importantes sujetas a intereses. Se analizan varios escenarios tomando en consideración la refinanciación y/o renovación de las posiciones existentes, financiamientos alternos y compensaciones.

La Gerencia considera que los ingresos y flujos de efectivo operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

(v) Riesgo de tipo de cambio

Las transacciones de la Compañía y Subsidiarias están expuestas a las fluctuaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera prevalecientes en su posición financiera y sus flujos de caja. La Gerencia asume el riesgo de cambio, por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de cambio.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan al tipo de cambio fijado por la oferta y la demanda en el Sistema Financiero Nacional.

Al 31 de diciembre de 2021 el tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses era de S/ 3.975 para las operaciones de compra y S/ 3.998 para las operaciones de venta (S/ 3.618 para la compra y S/ 3.624 para la venta en 2020).

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses son los siguientes (expresado en miles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Activos</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	28,314	19,618
Cuentas por cobrar comerciales	161,567	172,726
Cuentas por cobrar diversas	6,774	2,928
	-----	-----
	196,655	195,272
	-----	-----
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones financieras	(68,705)	(110,646)
Obligaciones por arrendamiento	(12,031)	(17,684)
Factoring con proveedores	-	(5,500)
Cuentas por pagar comerciales	(62,102)	(64,825)
Cuentas por pagar diversas	(17,515)	(10,918)
Obligaciones con terceros	-	(10,213)
	-----	-----
	(160,353)	(219,786)
	-----	-----
Posición activa (pasiva)neta	36,302	(24,514)
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Gerencia de la Compañía y Subsidiarias ha decidido asumir el riesgo de cambio que generó esta posición, por lo que no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados. Durante el año 2021 y 2020, la Compañía y Subsidiarias ha registrado una pérdida y una pérdida neta por diferencia de cambio de S/ 10,940 mil y una ganancia neta de S/ 23,482 mil, respectivamente (Nota 34).

Se ha efectuado un análisis de la sensibilidad de la utilidad (pérdida) neta de los años 2021 y 2020 con respecto al efecto de la variación del tipo de cambio del dólar estadounidense en nuestros activos y pasivos financieros denominados en esa moneda.

Para ello se han asumido diversas hipótesis de variación del dólar estadounidense con respecto al sol al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y se comparó el tipo de cambio promedio del año con el tipo de cambio calculado de acuerdo con los porcentajes indicados más adelante. Estos porcentajes de variación se han basado en escenarios potencialmente probables de la evolución de la economía peruana y permiten determinar la ganancia y pérdida de cambio del ejercicio. Como base se consideró el tipo de cambio promedio del año 2021 de S/ 3.987 y de S/ 3.498 para el 2020.

Si el tipo de cambio del dólar estadounidense se hubiera incrementado o disminuido con respecto a la moneda funcional (sol) según los porcentajes estimados a continuación, estos hubieran sido los efectos (expresado en miles de soles):

<u>Año</u>	<u>Incremento / disminución del tipo de cambio</u>	<u>Efecto en la utilidad (pérdida) neta</u>
2021	+ 5%	7,236
	- 5%	(7,236)
2020	+ 5%	(4,287)
	- 5%	4,287

4.2. Gestión de capital

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

La política de la Compañía y Subsidiarias es la de financiar la mayoría de sus proyectos de corto y largo plazo con sus propios recursos operativos y financiamientos de instituciones financieras, préstamos de terceros y emisión de bonos y papales comerciales.

La Compañía y Subsidiarias manejan su estructura de capital y realizan ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado; asimismo, monitorean su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto.

No se han producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos de gestión de capital por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron los siguientes (expresado en miles de soles):

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total pasivo (a)	1,336,048	1,379,197
Total patrimonio neto (b)	702,291	739,702
Ratio de apalancamiento (a/b)	1.902	1.865
	=====	=====

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las normas contables definen un instrumento financiero como cualquier activo y pasivo financiero de una empresa, considerando como tales el efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones financieras, obligaciones financieras y cuentas por pagar.

En opinión de la Gerencia de la Compañía y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable de sus instrumentos financieros no es significativamente diferente al de sus respectivos valores en libros y, dado su vencimiento en el corto plazo y que en el caso de cuentas por cobrar comerciales y diversas a largo plazo y de cuentas por pagar comerciales y diversas a largo plazo, la diferencia entre el valor en libros y su valor razonable no es significativo, la revelación de dicha información no tiene efecto para los estados financieros consolidados a dichas fechas.

Los siguientes son los importes de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera consolidado clasificados por categorías (expresado en miles de soles):

	Al 31 de diciembre de 2021					Al 31 de diciembre de 2020				
	Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	Al costo amortizado	Activos financieros al valor razonable con cambio en otros resultados integrales	Al costo amortizado	Total	Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados	Al costo amortizado	Activos financieros al valor razonable con cambio en otros resultados integrales	Al costo amortizado	Total
<u>Activos</u>										
Efectivo y equivalente de efectivo	250,060	-	-	-	250,060	168,730	-	-	-	168,730
Cuentas por cobrar comerciales	-	731,974	-	-	731,974	-	651,441	-	-	651,441
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	1,440	-	-	1,440	-	301	-	-	301
Cuentas por cobrar diversas	-	20,980	-	-	20,980	-	23,617	-	-	23,617
Inversiones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	250,060	754,394	-	-	1,004,454	168,730	675,359	-	-	844,089
<u>Pasivos</u>										
Obligaciones financieras	-	-	-	593,791	593,791	-	-	-	679,032	679,032
Obligaciones por arrendamiento	-	-	-	57,720	57,720	-	-	-	75,521	75,521
Cuentas por pagar comerciales	-	-	-	406,739	406,739	-	-	-	358,934	358,934
Factoring con proveedores	-	-	-	27,079	27,079	-	-	-	51,446	51,446
Cuentas por pagar diversas	-	-	-	9,993	9,993	-	-	-	7,335	7,335
Cuentas por pagar a relacionadas	-	-	-	27	27	-	-	-	16	16
Obligaciones con terceros	-	-	-	-	-	-	-	-	37,011	37,011
Total	-	-	-	1,095,349	1,095,349	-	-	-	1,209,295	1,209,295

Jerarquía del valor razonable de los instrumentos financieros

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones al valor razonable se han establecido tres niveles de datos de entrada de las técnicas utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que esté disponible.
- Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1. Se utilizan otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía y sus Subsidiarias consideran que el valor en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones financieras, son similares a sus valores razonables.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hubo traspasos entre niveles.

6. TRANSACCIONES QUE NO HAN GENERADO MOVIMIENTO DE FONDOS

En la compañía.

2021

Como consecuencia de la pérdida de control en Compañía Minera Kolpa S.A se disminuyó e incrementó activos y disminuyó pasivos y patrimonio en los estados financieros consolidados en los siguientes importes (expresado en miles de soles).

	<u>Nota</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Efectivo y equivalente de efectivo		-	6,726
Cuentas por cobrar comerciales		-	5,752
Cuentas por cobrar diversas		-	23,727
Existencias		-	22,700
Inmueble, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso, neto	13	-	256,753
Activo por cierre de mina, neto	14	-	31,131
Intangibles, neto	15	-	1,566
Concesiones mineras, neto	16	-	12,245
Impuesto a la renta diferido	24	-	12,725
Inversiones en asociadas	11	56,981	
Obligaciones financieras		23,936	-
Obligaciones por arrendamiento		17,289	-
Cuentas por pagar comerciales		72,908	-
Factoring con proveedores		23,714	-
Cuentas por pagar diversas		6,993	-
Cuentas por pagar a relacionadas		10	-
Obligaciones con terceros	22	37,011	-
Provisiones diversas		1,479	-
Provisión para obligaciones ambientales	23	36,625	-
Participación no controladora		96,379	-
		-----	-----
		373,325	373,325
		=====	=====

En Los Portales S.A. y Subsidiarias

2021

- Se realizaron transferencias de inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho a intangibles por un valor neto de S/ 304 mil.
-
- Se realizaron transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias por un valor neto de S/ 227,513 mil.
- Al 31 de diciembre de 2020 se dieron de baja activos por derecho de uso por un total neto de S/ 7,177 mil (Costo por S/ 26,215 mil y depreciación por S/ 19,038 mil) ver Nota 13 (a), disminuyendo las obligaciones por arrendamiento.

2020

- Se realizaron transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias por un valor neto de S/ 26,193 mil.

- Se realizaron transferencias de inmuebles, maquinaria y equipo y activos por derecho de uso a inversiones inmobiliarias por un valor neto de S/ 46,757 mil.
- Se revaluaron terrenos y edificios, siendo el valor neto aumentado de S/ 5,593 mil. (Ver Nota 13 (d)).
- Por efectos de la pandemia al 31 de diciembre de 2020 se dieron de baja activos por derecho de uso por un total neto de 19,415 mil (Costo por S/ 47,905 mil y depreciación por S/ 28,490 mil) ver Nota 13 (a), disminuyendo las obligaciones por arrendamiento.

En Compañía Minera Kolpa S.A.

2020

- Se celebraron contratos de arrendamiento con opción de compra referidos a maquinarias y equipos, quedando pendiente de pago S/ 4,712 mil al 31 de diciembre de 2020, incluidos en el rubro de obligaciones por arrendamiento.
- Se incorporaron contratos por arrendamientos sin opción de compra, reconociendo activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por el importe de S/ 4,476 mil. El saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 es por S/ 3,844 mil.
- Por la actualización realizada del plan de cierre mina se ha reconocido en activo por cierre de mina y pasivo por cierre de mina el importe de S/ 23,885 mil. El movimiento realizado no genera flujo de efectivo. (Ver Nota 14 y Nota 23).

7. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Caja y fondos fijos	788	1,622
Fondos mutuos	101,569	
Cuentas corrientes bancarias	69,817	167,077
Depósitos a plazo	77,886	31
	-----	-----
	250,060	168,730
	=====	=====

La Compañía y Subsidiarias mantienen sus cuentas corrientes en soles y en dólares estadounidenses en diversas entidades financieras locales.

Al 31 de diciembre de 2021 incluye S/ 55,220 mil (S/ 32,666 mil en el 2020), correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

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

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

Las cuentas corrientes se mantienen en diversas entidades financieras locales denominados en Soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver Nota 2.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

(a) Cuentas por cobrar comerciales

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Por rentas y servicios y venta de concentrados (i)	11,434	17,951
Por venta de inmuebles (ii)	720,667	633,577
	-----	-----
	732,101	651,528
Estimación para perdida crediticias esperadas (b)	(127)	(87)
	-----	-----
	731,974	651,441
	=====	=====
Corto plazo	162,925	163,525
Largo plazo	569,049	487,916
	-----	-----
	731,974	651,441
	=====	=====

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

(ii) Incluyen las letras que provienen de las ventas financiadas a los clientes de la actividad inmobiliaria de Los Portales S.A. Las ventas se financian hasta en 103 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones. En el 2021 se han devengado intereses por S/ 2,497 mil (S/ 4,484 mil en el 2020) Ver Nota 33.

Los Portales S.A. 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.

El ratio de morosidad global durante los años 2021 ha sido de 0.57% (0.86% en el 2020) para ambos años. 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.

A continuación se detalla el antigüamiento de las cuentas por cobrar comerciales (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vigentes	720,973	639,915
	-----	-----
Vencidas:		
De 1 a 30 días	9,847	8,726
De 31 a 60 días	1,257	516
De 61 a 90 días	24	168
De 91 a más días	-	2,203
	-----	-----
	11,128	11,613
	-----	-----
	732,101	651,528
	=====	=====

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar vencidas que corresponden a Los Portales y Subsidiarias por S/ 11,128 mil (S/ 11,613 mil al 31 de diciembre de 2020), corresponden a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía y Subsidiarias mantienen aún relaciones comerciales.

Con fecha 9 de marzo de 2021, Los Portales y Subsidiarias realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de US\$ 9,865 mil (US\$ 9,180 mil el 6 de marzo de 2020), con una empresa administradora de fondos de inversión, quien asumirá íntegra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera; esta operación generó una ganancia de S/ 2,497 mil (S/ 5,84 mil en el 2020) (Nota 33), que se incluye como otros ingresos en el estado de resultados consolidado.

(b) Estimación para pérdidas crediticias esperadas

A continuación se presenta el movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	87	467
Adiciones	245	96
Castigos	(205)	(476)
	-----	-----
Saldo final	127	87
	===	===

En opinión de la Gerencia, la estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 cubre adecuadamente el riesgo de crédito a esas fechas.

La 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 4.1.iii)

9. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS, NETO

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Crédito por Impuesto General a las Ventas por recuperar	8,550	21,501
Depósitos en garantía (a)	14,107	9,457
Anticipos otorgados (b)	21,719	7,442
Cuentas por cobrar a contratistas	-	5,035
Servicios gerenciales	2,431	3,190
Depósitos en reclamos (c)	2,735	3,080
Reclamos a terceros	1,707	2,905
Impuesto a la Renta de la Compañía, pagos a cuenta por aplicar	50	2,430
Préstamos a terceros	-	1,101
Préstamos al personal	-	155
Otras menores	82	180
	-----	-----
	51,381	56,496
Menos: Estimación por perdidas crediticias esperadas (d)	(3,606)	(1,351)
	-----	-----
	47,775	55,145
	=====	=====
Corto plazo	30,695	38,247
Largo plazo	17,080	16,898
	-----	-----
	47,775	55,145
	=====	=====

Las cuentas por cobrar surgen transacciones complementarias a operaciones de la Compañía y Subsidiarias en el curso regular de sus actividades, no generan intereses y no cuentan con garantías específicas.

- (a) Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por S/ 9,795 mil (S/ 2,975 mil en el 2020), los cuales serán liberados a su vencimiento en el 2030, con el pago total de esta obligación.
- (b) Los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos, para asegurar la compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamiento del negocio de estacionamientos.
- (c) Corresponden a fondos que se encuentran en proceso de liberación con una institución financiera bajo el régimen de intervención de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (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.

- (d) A continuación, se presenta el movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	1,351	1,440
Adiciones (Nota 33)	3,606	1,351
Castigos	(3,437)	(1,440)
	-----	-----
Saldo final	1,520	1,351
	=====	=====

En opinión de la Gerencia, la estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 cubre adecuadamente el riesgo de crédito a esas fechas.

10. EXISTENCIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (a)	339,834	285,357
Inmuebles terminados (b)	147,759	124,509
Mercadería (c)	1,794	2,288
Materiales y suministros diversos (d)	5,823	20,536
Mineral: Concentrado y mineral en proceso (d)	-	6,510
	-----	-----
	495,210	439,200
Menos: Estimación por desvalorización de inmuebles terminados (e)	(2,996)	(2,670)
	-----	-----
	492,214	436,530
	=====	=====

- (a) Los Proyectos se ubican en varias ciudades del Perú y se espera concluirlos en los próximos doce meses.

Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de vivienda bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi vivienda y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento del saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo es el siguiente (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	285,357	253,236
Costos de habilitación y construcción	283,625	84,469
Capitalización de intereses (Nota 34)	23,020	18,451
Transferencias desde inversiones inmobiliarias (Nota 12 (d))	229,363	26,193
Transferencias a inversiones inmobiliarias (Nota 12 (d))	(1,850)	-
Inmuebles terminados	(479,681)	(96,992)
	-----	-----
Saldo final	339,834	285,357
	=====	=====

Al 31 de diciembre, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lima		
- Zona Este	15,199	21,002
- Zona Norte	42,316	3,815
- Zona Centro	55,918	25,942
- Zona Sur	78,243	47,447
	-----	-----
	191,676	98,206
	-----	-----
Provincias		
- Zona Este	37,108	33,980
- Zona Sur	25,625	31,525
- Zona Norte	85,425	121,646
	-----	-----
	148,158	187,151
	-----	-----
	339,834	285,357
	=====	=====

El saldo de proyectos inmobiliarios en desarrollo al 31 de diciembre de 2021 incluye intereses capitalizados por S/ 20,127 mil (S/ 35,418 mil en el 2020). El movimiento de los intereses capitalizados en el año es como sigue (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	35,418	44,828
Adiciones	23,020	18,451
Transferencia a inversiones inmobiliarias	(211)	(250)
Transferencia a inmuebles terminados	(38,100)	(27,611)
	-----	-----
Saldo final	20,127	35,418
	=====	=====

- (b) Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y construcción que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lima	51,703	53,493
Provincias	96,056	71,016
	-----	-----
	147,759	124,509
	=====	=====

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo e inmuebles terminados garantizan diversas obligaciones contraídas con terceros. (Ver Nota 25).

- (c) Corresponde a equipos de control de acceso, barreras, equipos de seguridad y dispensadores de tickets, de la unidad de negocio de estacionamientos, que se vende a terceros

- (d) El movimiento de la estimación por desvalorización de existencias es el siguiente (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	2,670	4,869
Adiciones (Nota 28)	1,621	1,547
Ventas en subsidiaria	(1,295)	(3,746)
	-----	-----
Saldo final	2,996	2,670
	=====	=====

Al 31 de diciembre del 2021 la provisión por desvalorización de existencias corresponde a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, el saldo por desvalorización de existencias cubre adecuadamente el riesgo de pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIO CONJUNTO

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>Porcentaje de participación</u>		<u>Valor de participación patrimonial al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Asociadas</u>				
Compañía Minera Kolpa S.A.	40.00	-	60,597	-
Muse 128 LP	20.00	20.00	6,518	6,518
<u>Negocios conjuntos</u>				
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	11,870	12,798
Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. -CEMSA	50.00	50.00	8,856	10,286
			-----	-----
			87,841	29,602
			=====	=====

Las acciones de la empresa asociada y negocios conjuntos no cotizan en la Bolsa de Valores y se valorizan a su valor de participación patrimonial, sobre estado financieros no auditados, excepto por Compañía Minera Kolpa S.A. cuyos estados financieros son auditados.

Compañía Minera Kolpa S.A.

Se constituyó en el Perú, en la ciudad de Lima, el 23 de diciembre de 2014. Realiza sus operaciones en la Unidad Minera Huachocolpa 01, ubicada en el distrito de Huachocolpa, provincia y departamento de Huancavelica.

Su domicilio legal, así como sus oficinas administrativas se encuentran ubicados en Calle Independencia N° 452, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, Perú.

Compañía Minera Kolpa S.A. es una asociada de GR Holding S.A. (domiciliada en Perú) no obstante que posee el 40% del capital social. El 60% restante del capital social de Compañía Minera Kolpa S.A. le pertenece a KOLPARC CANADA L.P. (domiciliado en Canadá, Ontario).

KOLPARC CANADA L.P. es subsidiaria del Fondo de Capital Arias Resources Capital Fund II (ARC II) que invierte en empresas de metales y minería en mercados globales.

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 y generar ganancias para los asociados y la cual se encuentra en proceso de iniciar operaciones.

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

Inversiones Real Once S.A. -

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

Como parte de los activos aportados en la reorganización simple se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamiento S.A. la inversión en Inversiones Real Once por S/ 4,524 mil.

El 22 de agosto de 2019, Los Portales aprobó la compra del 21.43% de acciones de Inversiones Real Once S.A. a un tercero no vinculado por S/ 6,758 mil, el mayor valor pagado por S/ 2,122 mil, se han reconocido como "plusvalía", en consecuencia, la inversión en Inversiones Real Once S.A. paso de ser asociada a negocio conjunto.

Durante el año 2021, Los Portales y Subsidiarias reconoció pérdidas en participación por la inversión en Inversiones Real Once S.A. de S/ 927 mil (S/ 1,282 mil en el año 2020)

Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA) -

CEMSA obtuvo la buena-pro para la construcción y operación de los estacionamientos subterráneos en el distrito de Miraflores (Parque Kennedy) desde mayo de 2013 en el distrito de Miraflores e inició operaciones en enero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, CEMSA emitió bonos con una institución financiera por S/ 20,000 mil a una tasa de 8.28% 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, la Subsidiaria 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 1 de marzo de 2019 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/ 2,286 mil, de los cuales S/ 1,182 mil corresponde a capitalización de deudas y S/ 23 mil a aporte de Los Portales S.A., en efectivo, consecuentemente, el valor en libro de la inversión se incrementó de S/ 12,372 mil a S/ 13,553 mil.

Con fecha 31 de mayo de 2018 en Junta General de Accionistas de CEMSA, se acordó el aumento de capital por S/ 3,363 mil mediante la capitalización de cuentas por cobrar por S/ 6,727 mil que mantenía la empresa con la Subsidiaria 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 mil, (ii) Obras de Ingeniería S.A. por un importe de S/ 2,790 mil y (iii) Urbana Operadora S.A. por S/ 573 mil.

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 mil.

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 de 1% de acciones por S/ 278 mil de titularidad de Los Portales S.A. en CEMSA a favor de Los Portales Estacionamiento.

Durante el año 2021, Los Portales y Subsidiarias reconoció pérdidas en participación por la inversión en Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. - CEMSA de S/ 1,403 mil (S/ 2,604 mil en 2020).

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

	<u>2021</u> %	<u>2020</u> %
Los Portales Estacionamiento S.A.	50.00	49.00
	-----	-----
Los Portales S.A.	-	1.00
Obras de Ingeniería S.A.	41.48	41.48
Urbana Operadora S.A.	8.52	8.52
	-----	-----
	100.00	100.00
	=====	=====

A continuación, se presenta el movimiento de este rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	29,602	30,949
Incorporación de inversión de Compañía Minera Kolpa S.A. como asociada por pérdida de control en (Nota 1 (c))	56,981	-
Variación en el valor de participación patrimonial	(6,772)	(1,322)
Aporte de capital en Compañía Minera Kolpa S.A.	8,032	-
Otros	(2)	(25)
	-----	-----
Saldo final	87,841	29,602
	=====	=====

12. INVERSIONES INMOBILIARIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>En Los Portales S.A. y Subsidiarias</u>		
Reserva Territorial	232,581	267,118
Edificio Corporativo	58,680	57,220
	-----	-----
	291,261	324,838
<u>En GR Holding S.A.</u>		
Inmuebles	126	126
	-----	-----
	291,387	324,964
	=====	=====

- (a) La reserva territorial corresponde a inmuebles adquiridos por Los Portales S.A. y Subsidiarias como reserva territorial, sobre los cuales a la fecha de los estados financieros consolidados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios y solo se tienen generando plusvalía. Estos terrenos constituyen una reserva de 220.20 hectáreas (228.61 hectáreas en 2020) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.
- (b) En el edificio corporativo, ubicado en el distrito de Magdalena del Mar adquirido por Los Portales S.A. y Subsidiarias para su uso, se incluyen como inversión inmobiliaria, aquellas oficinas para el alquiler. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área 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. Los Portales y Subsidiarias incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/ 1,106 mil y S/ 658 mil, respectivamente, (ingresos y costos generados de S/ 1,049 mil y S/ 1,159 mil, respectivamente en 2020) (Nota 37(i)).

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes (expresados en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Hasta 1 año	1,106	1,520
Mayor de 1 año y hasta 3 años	3,318	4,872
Mayor de 3 años y hasta 6 años	3,982	5,500
	-----	-----
	8,406	11,892
	=====	=====

- (c) Transferencias

La transferencia a inventarios se realiza cuando se da inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La transferencia desde inventarios a inversiones inmobiliarias, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo) y se transfieren a valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene Los Portales S.A. y Subsidiarias en relación a futuros negocios.

Al 31 de diciembre de 2021 se transfirió de inventarios a inversiones inmobiliarias aproximadamente 37 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende aproximadamente a S/ 1,850 mil.

La transferencia desde activos fijos a inversiones inmobiliarias, se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (Edificaciones y terrenos para ser alquilados) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios.

Al 31 de diciembre de 2020, se transfirió de activos fijos a inversiones inmobiliarias S/ 41,163 mil cuyo valor razonable asciende a S/ 46,757 mil, el cambio en el valor razonable por S/ 5,594 mil se registró con abono a un excedente de revaluación por S/ 3,944 mil y su correspondiente pasivo por impuesto a la renta diferido por S/ 1,650 mil en los estados financieros consolidados.

El movimiento de rubro por los años 2021 y 2020 es el siguiente (expresado en miles de soles):

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencia de existencias (Nota 10 (a))</u>	<u>Transferencia de propiedad, planta y equipo (Nota 13)</u>	<u>Transferencia a existencias (Nota 10 (a))</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Costo de habilitación</u>	<u>Ajuste en el valor razonable</u>	<u>Saldos finales</u>
<u>2021</u>									
Terrenos e inmuebles	324,964 =====	204,236 =====	1,850 =====	- =====	(229,363) =====	- ==	(7,176) =====	(3,124) =====	291,387 =====
<u>2020</u>									
Terrenos e inmuebles	198,629 =====	95,398 =====	- =====	46,757 =====	(26,193) =====	(5) ==	9,602 =====	776 =====	324,964 =====

- (d) 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, Los Portales S.A. y Subsidiarias usan métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otros aspectos, el ingreso por alquiler de arrendamientos vigentes y supuestos sobre los ingresos por alquileres futuros los cuales consideran las condiciones vigentes en el mercado. El valor razonable también refleja, sobre bases similares, las salidas de flujos de efectivo que se podría esperar que el inmueble requiera.

El valor razonable para las inversiones inmobiliarias en proceso de construcción se aplica sólo si se considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado de situación financiera consolidado por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones y experiencia requeridas.

13. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO Y ACTIVOS POR DERECHO DE USO Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

A continuación se presenta el movimiento y la composición del rubro (expresado en miles de soles):

<u>AÑO 2021</u>	<u>SALDOS INICIALES</u>	<u>ELIMINACIÓN POR PERDIDA DE CONTROL</u> (Nota 1 (c) y 6)	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFERENCIAS A INTANGIBLE</u> (Nota 15)	<u>RETIROS</u> (a)	<u>TRANSFERENCIAS</u>	<u>SALDOS FINALES</u>
COSTO							
Terrenos	4,979	-	-	-	-	-	4,979
Edificios, instalaciones y otras construcciones	380,089	(258,008)	-	-	(2,885)	2,240	121,436
Maquinaria y equipo	121,227	(108,398)	1,020	-	(8)	(372)	13,469
Equipos diversos	56,640	(22,190)	2,553	-	(959)	(213)	35,831
Muebles y enseres	13,934	(1,309)	412	-	(341)	61	12,757
Unidades de transporte	2,937	(643)	22	-	(31)	524	2,809
Trabajos en curso	10,206	(9,274)	3,219	(304)	(17)	(2,240)	1,590
Activos por derecho de uso sin opción de compra	109,044	(24,138)	14,007	-	(26,215)	-	72,698
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	699,056	(423,960)	21,233	(304)	(30,456)	-	265,569
	-----	-----	=====	-----	=====	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Edificios, instalaciones y otras construcciones	(150,000)	86,333	(10,348)	-	2,281	-	(71,734)
Maquinaria y equipo	(70,758)	62,679	(718)	-	4	(1)	(8,794)
Equipos diversos	(32,553)	9,667	(3,167)	-	913	(2)	(25,142)
Muebles y enseres	(10,185)	1,160	(1,405)	-	289	(5)	(10,146)
Unidades de transporte	(2,440)	497	(188)	-	31	8	(2,092)
Activos por derecho de uso sin opción de compra	(54,180)	6,871	(10,715)	-	19,038	-	(38,986)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	(320,116)	167,207	(26,541)	-	22,556	-	(156,894)
	-----	-----	=====	-----	=====	=====	-----
	378,940	256,753		-			108,675
	=====	=====		=====			=====

- a) Los retiros de activos en el 2021 corresponden principalmente a i) venta de instalaciones, mejoras y equipos a Compañía Minera Kolpa S.A. por S/ 1,688 mil por transferencia de contrato de alquiler de local situado en Miraflores ii) desincorporación en el rubro mobiliario y equipos por activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por los Portales y Subsidiarias por S/ 2,083 mil. Estos activos se encontraban totalmente depreciados, iii) bajas en casetas de ventas por S/ 460 mil. Iv) baja de activo por derecho de uso de Los Portales por S/ 24,048 mil por renegociación de contratos y v) baja de instalaciones y mejoras por cierre de local Pollo Stop Faucett S/ 1,340 mil.

Los retiros de activos en el 2020 corresponden principalmente a i) desincorporación de instalaciones por remodelaciones realizadas en estacionamientos por S/ 1,775 mil por el cierre de las playas; y ii) desincorporación en el rubro mobiliario y equipos por activos obsoletos y en mal estado identificados en la toma de inventarios realizada por los Portales y Subsidiarias por S/ 5,293 mil. Estos activos se encontraban totalmente depreciados, iii) bajas en casetas de ventas por S/ 3,507 mil.

De igual manera por efectos de la pandemia al 31 de diciembre de 2020 se cerraron 26 micro- playas del negocio de estacionamientos, lo cual ha generado bajas por activos en derecho de uso por S/ 34,168 mil. En el negocio inmobiliario se dieron de baja 11 contratos de alquiler de casetas por S/ 4,344 mil, y en el negocio de hoteles se dieron de baja por renegociación de contratos por S/ 7,428 mil y otros contratos de alquiler por S/ 1,965 mil

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

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

- c) La depreciación se calcula por el método de línea recta para asignar el costo menos el valor residual de los activos durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios, instalaciones y otras construcciones	10 a 35
Maquinaria y equipo	5 a 8
Equipos diversos	4 y 20
Muebles y enseres	10
Unidades de transporte	5
Activos por derechos de uso	10

- d) En el 2020 la Subsidiaria Los Portales S.A. y Subsidiarias efectuó una revaluación voluntaria de activos fijos sobre la base de una tasación realizada por un perito independiente, la cual determinó un aumento por S/ 5,593 mil y, resultando un excedente de revaluación por S/ 3,943 mil e impuesto a la renta diferido por S/ 1,650 mil.

La depreciación del mayor valor del activo no es deducible tributariamente para el cálculo del Impuesto a la Renta. Para propósitos contables la depreciación es determinada de acuerdo a la vida útil remanente estimada por la tasación.

La tasación se efectuó utilizando el método de tasación directa para determinar el valor razonable de los activos, el cual fue determinado por referencia a precios de mercados recientes observables entre sujetos debidamente informados en condiciones de independencia.

- e) Los trabajos en curso comprenden los siguientes proyectos (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
En los Portales S.A. y Subsidiarias		
Proyectos en ejecución relacionados a casetas y modulo piloto de ventas, remodelación en habitaciones de hoteles e implementaciones de playas de estacionamiento	1,590	931
Trabajos en curso en Compañía Minera Kolpa S.A.	-	9,275
	-----	-----
	1,590	10,206
	=====	=====

- f) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cargo anual por depreciación se ha distribuido como sigue (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo de concentrados (Nota 29)	-	28,704
Costo de ventas de inmuebles, servicios de playas de estacionamiento, servicios hoteleros y rentas (Nota 28)	17,992	21,567
Gastos de administración (Nota 30)	3,889	6,079
Gastos de ventas (Nota 31)	4,660	4,839
Costo de exploración (Nota 32)	-	1,137
	-----	-----
	26,541	63,236
	=====	=====

- g) Activos por derecho de uso con opción de compra y obligaciones por arrendamiento

El costo y depreciación acumulada de los activos por derecho de uso por tener contratos de arrendamiento con opción de compra al 31 de diciembre de 2021 y 2020 incluidos en este rubro ascienden a (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Edificios, instalaciones y otras construcciones	6	1,607
Maquinaria y equipo	-	4,546
Muebles y enseres	6,501	19,259
Unidades de transporte	-	1,887
Depreciación acumulada	(3,674)	(17,645)
	-----	-----
	2,833	9,654
	=====	=====

Los contratos tienen un plazo de 36 meses. El saldo por pagar al 31 diciembre, asciende a (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Obligaciones por arrendamiento</u>		
Corriente	369	5,982
No corriente	175	7,025
	-----	-----
	544	13,007
	=====	=====

h) Activos por derecho en uso sin opción de compra y obligaciones por arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía y Subsidiarias mantienen 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, maquinaria y equipo 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 de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Activo por derecho de uso</u>		
Edificios	33,711	53,114
Maquinaria y equipo	-	1,750
	-----	-----
	33,711	54,864
	-----	-----
<u>Obligaciones por arrendamiento</u>		
Corriente	10,542	14,394
No corriente	46,634	48,120
	-----	-----
	57,176	62,514
	=====	=====

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Cargo por depreciación de activos por derecho de uso</u>		
Edificios	10,715	13,301
Maquinaria y equipo	-	2,735
Unidades de transporte	-	662
Equipos diversos	-	407
	-----	-----
	10,715	17,105
	=====	=====

- i) En opinión de la Gerencia, las pólizas de seguros contratadas cubren adecuadamente el riesgo de eventuales pérdidas por cualquier siniestro que pudiera ocurrir.
- j) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Gerencia considera que no se requiere registrar ninguna pérdida por deterioro de los activos de extensa vida útil.

14. ACTIVO POR CIERRE DE MINA, NETO

A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro (expresado en miles de soles):

<u>Año 2020</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO DE:			
Activo por cierre de mina	26,954	23,885	50,839
	-----	=====	-----
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE:			
Activo por cierre de mina	(16,639)	(3,069)	(19,708)
	-----	=====	-----
	10,315		31,131
	=====		=====

Como consecuencia de la pérdida de control en Compañía Minera Kolpa S.A. este activo por cierre de mina neto ya no forma parte de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 (Ver Nota 1 (c) y 6).

15. INTANGIBLES, NETO DE AMORTIZACIÓN ACUMULADA

A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro (expresado en miles de soles):

<u>Año 2021</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Eliminación por pérdida de control (Nota 1 (c) y 6</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transfe- rencia desde activo fijo</u>	<u>Bajas</u>	<u>Transfe- rencias</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO							
Concesiones	45,237	(216)	-	304	-	-	45,325
Licencias	15,497	-	84	-	-	24	15,605
Derechos de llave	3,498	-	-	-	(53)	-	3,445
Software y otros	27,334	(1,794)	2,124	-	(35)	(24)	27,605
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	91,566	(2,010)	2,208	304	(88)	-	91,980
	-----	-----	=====	====	==	==	-----
AMORTIZACIÓN ACUMULADA							
Concesiones	(35,524)	216	(1,496)	-	-	-	(36,804)
Licencias	(11,459)	-	(1,011)	-	-	-	(12,470)
Derechos de llave	(2,484)	-	(153)	-	50	-	(2,587)
Software y otros	(13,214)	228	(2,163)	-	30	-	(15,119)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	(62,681)	444	(4,823)	-	80	-	(66,980)
	-----	-----	=====	====	---	==	-----
	28,885	1,566			(8)		25,000
	=====	=====			==		=====
<u>Año 2020</u>		<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>		<u>Transfe- rencias</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO							
Concesiones		46,558	-	(1,537)		216	45,237
Licencias		14,948	537	-		12	15,497
Derechos de llave		3,498	-	-		-	3,498
Software y otros		26,447	1,115	-		(228)	27,334
		-----	-----	-----		-----	-----
		91,451	1,652	(1,537)		-	91,566
		-----	=====	=====		====	-----
AMORTIZACIÓN ACUMULADA							
Concesiones		(33,997)	(1,527)	-		-	(35,524)
Licencias		(10,300)	(1,159)	-		-	(11,459)
Derechos de llave		(2,292)	(192)	-		-	(2,484)
Software y otros		(10,951)	(2,263)	-		-	(13,214)
		-----	-----	-----		-----	-----
		(57,540)	(5,141)	-		-	(62,681)
		-----	=====	-----		====	-----
		33,911		(1,537)			28,885
		=====		=====			=====

La amortización se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil, como sigue:

	<u>Años</u>
Concesiones	Entre 10 y 25
Licencias	10
Derechos de llave	10
Software y otros	10

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cargo anual por amortización se ha distribuido de la siguiente manera (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo de ventas de inmuebles, servicios de playas de estacionamiento, servicios hoteleros y rentas (Nota 28)	1,978	2,185
Gastos de administración (Nota 30)	2,845	2,956
	-----	-----
	4,823	5,141
	=====	=====

a) Concesiones

Los derechos por concesiones surgen por acuerdos con entidades estatales, principalmente las municipalidades distritales en Lima, bajo los cuales Los Portales S.A. y Subsidiarias se comprometen a realizar la construcción y/o remodelación, operación y mantenimiento de playas de estacionamiento en áreas entregadas para tal fin, recibiendo en contraprestación el 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 -

Contrato 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 comprendió 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, en relación a la ampliación del plazo adicional por 13 años.

Playa de Estacionamiento Parque Andrés Avelino Cáceres -

Contrato suscrito el 17 de enero de 1997 entre la Municipalidad de San Isidro con Los Portales S.A. 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. El monto total de la inversión efectuada en la construcción del 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.

Con fecha 24 de abril de 2018 la Municipalidad de San Isidro aprobó la propuesta de modificación del contrato de concesión, en relación a 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 -

Contrato suscrito el 2 de junio de 2010, mediante el cual Los Portales S.A. adquirió la concesión de la playa de estacionamiento del Ovalo Gutiérrez (Miraflores - San Isidro). El contrato de concesión incluyó 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 el 20 de abril 2015 a partir de la 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 Consorcio 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".

La remodelación corresponde al tratamiento de las vías peatonales de Gamarra, Unánue y el Pasaje Francia que, según contrato, deben ser rehabilitadas 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 un número total de 563 plazas. El plazo del contrato será de 28 años.

En diciembre de 2017 debido a que existían observaciones al diseño del proyecto en la zona de Bausate y Meza, Los Portales S.A. y Subsidiarias consideraron que los beneficios económicos asociados a este proyecto se habían reducido y reconocieron un ajuste al valor de la concesión de S/ 1.5 millones, toda vez que existía un alto riesgo de 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 y está bajo su competencia.

En los años 2018 y 2020, se han reconocido deterioros adicionales por S/ 1,497 mil y S/ 1,537 mil, 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.

b) Programas de cómputo y otros

Este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por la Compañía y Subsidiarias 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 mil, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/ 589 mil, Integración sistemas comerciales por S/ 561 mil y Sistema Opera -Hoteles por S/ 275 mil, Portales Net - aplicativo de ventas y facturación por S/ 341 mil, aplicativo móvil para playas - Aparca por S/ 303 mil.

16. CONCESIONES MINERAS

A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro (expresado en miles de soles):

<u>Año 2020</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Desvalo- rización</u>	<u>Saldos finales</u>
COSTO				
Palla Palla	2,299	-	(2,299)	-
Patará 2007	11,143	-	-	11,143
Otras concesiones	1,229	8	-	1,237
	-----	-----	-----	-----
	14,671	8	(2,299)	12,380
		===	=====	
AMORTIZACIÓN ACUMULADA				
Otras concesiones	(114)	(21)	-	(135)
	-----	=====	=====	-----
	14,557			12,245
	=====			=====

En el año 2021 como consecuencia de la pérdida de control en Compañía Minera Kolpa S.A. las concesiones mineras ya no forman parte de los estados financieros consolidados. (Ver Nota 1 (c) y 6).

En el año 2021 la Subsidiaria Compañía Minera Constanza S.A.C. adquirió una concesión minera por S/ 23 mil.

17. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>		<u>Total</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamos de terceros (a)	524	222	11,965	18,697	12,489	18,919
Préstamos bancarios (b)	53,480	42,661	217,139	269,626	270,619	312,287
Bonos y papeles comerciales (c)	71,588	74,089	239,095	267,054	310,683	341,143
Confirming	-	6,683	-	-	-	6,683
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Total	125,592	123,655	468,199	555,377	593,791	679,032
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2021 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 6.36 % (6.53 % en 2020). Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos.

Con fecha 7 de agosto del 2021, se renegóció la tasa de interés de 8.5 % a 6.5 % por el préstamo de S/16,320 mil del Banco Santander

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

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

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

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

(c) Durante el 2021, Subsidiaria Los Portales S.A. colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

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

Durante el 2020, la subsidiaria Los Portales S.A. colocó bonos corporativos y papeles comerciales, como sigue:

<u>Instrumento</u>	<u>Oferta</u>	<u>Programa</u>	<u>N° de emisión</u>	<u>Serie/clase</u>	<u>Moneda</u>	<u>Monto de colocación en moneda original (en miles)</u>	<u>Monto de colocación S/000</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
Bonos Corporativos	Publica	Segundo	1°	F	S/	20,000	20,000	21/02/2020	15/02/2021
Bonos Corporativos	Publica	Segundo	3°	E	S/	15,848	15,848	16/10/2020	11/10/2021
Bonos Corporativos	Publica	Segundo	4°	B	S/	14,130	14,130	10/12/2020	05/12/2021
Papeles comerciales	Privada	Cuarto	4°	Única	US\$	5,978	20,576	20/03/2020	20/03/2027
Papeles comerciales	Privada	Quinto	1°	Única	US\$	5,180	18,643	25/08/2020	25/08/2027
Papeles comerciales	Privada	Quinto	2°	Única	US\$	4,465	16,070	25/08/2020	25/08/2027
Papeles comerciales	Privada	Quinto	3°	Única	US\$	4,919	17,500	20/10/2020	20/10/2028
Papeles comerciales	Privada	Quinto	4°	Única	US\$	4,600	16,514	20/10/2020	20/10/2028

La tasa de interés de los bonos corporativos y papeles comerciales colocados durante el 2021 en dólares y para bonos corporativos y papeles comerciales colocados en soles oscilan entre 3.85% y 9.50% (4.50% y 9.50% en 2020).

Las categorías de clasificación de riesgo otorgadas a los instrumentos financieros emitidos por Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, corresponden a CLA-2+A- Positiva (Class y Asociados S.A.) EQL 2+A pe (Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.), referidos a los Papeles Comerciales y A-pe para los bonos corporativos (Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.).

Los bonos y papeles comerciales, se encuentran garantizados de acuerdo a lo señalado en la Nota 42.

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a facturas relacionadas principalmente con la adquisición de terrenos, materiales, suministros y servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos de hasta 6 años y tiene vencimiento hasta el año 2023, los mismos que no devengan intereses.

El valor en libros de estas cuentas es similar a su valor razonable. El efecto del descuento al valor presente de las cuentas a largo plazo no es significativo y por tanto tales obligaciones se mantienen a su valor nominal.

19. FACTORING CON PROVEEDORES

Corresponde a obligaciones adquiridas para atender operaciones con proveedores por S/ 27,079 mil (al 31 de diciembre 2020 por S/ 51,426 mil y US\$ 5,500 mil) y no tienen garantías específicas.

Las operaciones de factoring, comprenden el servicio de cobranza electrónica proporcionada por una entidad financiera que posibilita el pago adelantado a proveedores. Las transacciones de factoring de operaciones con proveedores no tienen garantías específicas.

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos recibidos de clientes (a)	174,402	101,995
Remuneraciones y participaciones por pagar	24,480	15,562
Tributos por pagar	28,225	7,241
Resolución de contratos y depósitos en garantía	3,599	2,297
Regalías	-	529
Aporte de asociado en contrato de asociación en participación (b)	133	133
Ayudas gubernamentales	375	418
Otras menores	6,394	4,508
	-----	-----
	237,608	132,683
	=====	=====
Corto plazo	232,893	121,282
Largo plazo	4,715	11,401
	-----	-----
	237,608	132,683
	=====	=====

- (a) 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 los terrenos e inmuebles que realizan durante el período de su habilitación (entre 12 y 18 meses) y antes de que Los Portales S.A. realice la entrega física del bien.

En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes, se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta y a la cuenta de letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar).

A continuación se presenta el movimiento de este rubro (expresado en miles de soles):

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

- (b) Corresponde a efectivo recibido de un fondo de inversión local por S/ 10,920 mil más los intereses devengados, para la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "La Costanera", el cual fue pagado sustancialmente en el 2020. En virtud del contrato, el fondo tiene garantizado un retorno preferente equivalente al 8% anual del aporte efectuado y no cuenta con garantías específicas, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 quedan pendientes de pagar un saldo por S/ 133 mil respectivamente.

21. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS Y REMUNERACIÓN DEL PERSONAL CLAVE

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales</u>		
Asociada -		
Compañía Minera Kolpa S.A.	24	-
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	846	301
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	20	-
	-----	-----
	890	301
	-----	-----
<u>Cuentas por cobrar no comerciales</u>		
Negocio conjunto -		
Inversiones Real Once S.A.	246	-
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	304	-
	-----	-----
	550	-
	-----	-----
Total	1,440	301
	=====	=====

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales</u>		
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	-	2
Negocio conjunto -		
Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA	27	14
	-----	-----
Total	27	16
	=====	=====

b) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -

Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

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

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

c) La remuneración del personal clave de la Compañía y Subsidiarias considera todos los pagos que reciben los funcionarios y gerentes por concepto de sueldos, gratificaciones y bonificaciones que son considerados como beneficios a corto plazo. El total de estos conceptos asciende a S/ 9,271 mil y S/ 9,336 mil en el 2021 y 2020, respectivamente. La Compañía y Subsidiarias no otorga beneficios de largo plazo a su personal gerencial clave.

22. OBLIGACIONES CON TERCEROS

A continuación, se presenta la composición y movimiento del rubro (expresado en miles de soles):

<u>2020</u>	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Deducciones</u>	<u>Saldos finales S/</u>
Glencore Perú S.A.C. (a)	11,609	13,208	(11,077)	13,740
Trafigura Perú S.A.C. (a)	4,975	6,259	(362)	10,872
Caterpillar Leasing Chile S.A. (b)	7,470	411	(2,324)	5,557
Resemin S.A. (b)	2,853	2,214	(763)	4,304
Komatsu Finance Chile S.A. (b)	951	858	(623)	1,186
Sandvik Credit Chile S.A. (b)	1,002	74	(339)	737
Mercuria S.A.C. (c)	921	11	(472)	460
Mitsui Auto Finance Perú S.A. (b)	188	28	(61)	155
	-----	-----	-----	-----
	29,969	23,063	(16,021)	37,011
		=====	=====	
Menos: Parte corriente	(5,286)			(26,704)
	-----			-----
	24,683			10,307
	=====			=====

- (a) Estos préstamos fueron utilizados para capital de trabajo y devengan una tasa de interés anual Libor a 3M + 4%.
- (b) Correspondía a préstamos utilizados para la compra de maquinarias y devengan una tasa de interés efectiva anual promedio de 8%.
- (c) Correspondía a un préstamo revolvente utilizado para capital de trabajo y devenga una tasa de interés efectiva anual de 6%. No tiene garantías específicas.

23. PROVISIÓN PARA OBLIGACIONES AMBIENTALES

En Compañía Minera Kolpa S.A.

Con fecha 14 de octubre del 2003 entró en vigencia la Ley N° 28090 que tiene por objeto regular las obligaciones y procedimientos que deben cumplir los titulares de la actividad minera para la elaboración, presentación e implementación del Plan de Cierre de Minas y la constitución de las garantías ambientales correspondientes. Esta Ley establece que el titular de unidades mineras en operación presentará ante las autoridades competentes el Plan de Cierre de Mina, dentro del plazo máximo de seis meses a partir de la vigencia de esta Ley.

De acuerdo con las normas legales existentes, los titulares de empresas mineras deben efectuar un estudio técnico donde se indiquen los elementos de costo y el costo de cierre, una vez que la mina deje de ser explotada. En ese sentido, con fecha 25 de enero de 2021, la Subsidiaria presentó ante el Ministerio de Energía y Minas el estudio correspondiente a la Modificación del Plan de Cierre de Minas de la UEA Huachocolpa 01 aprobado por la Gerencia General en el mes de diciembre de 2020, este fue recibido con expediente 3115871, el cual está pendiente de aprobación por un monto de US\$ 11,876 mil. Este importe se muestra al 31 de diciembre de 2020 en el pasivo a su valor presente por S/ 36,625 mil y como un activo por cierre de mina en la Nota 14, este amortiza en el plazo de 16 años, en base a los años de explotación remanentes en función a las reservas de mineral aprobadas.

La Subsidiaria considera que el monto del pasivo reconocido en los estados financieros consolidados es suficiente para hacer frente a su obligación contemplada en las leyes de protección del medio ambiente vigentes y aprobadas por el Ministerio de Energía y Minas.

A continuación, se presenta el movimiento de este rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2020</u>
Saldo inicial	13,234
Gasto por actualización	(92)
Desembolsos	(1,385)
Registro de la modificación del Plan de cierre de mina	23,885
Diferencias de cambio	983

Saldo final	36,625
	=====

24. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El saldo de esta cuenta se compone como sigue (expresado en miles de soles):

	Saldos al 31 de diciembre de 2019	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Eliminación por pérdida de control Ver nota 1 (c) y 6	(Cargo) abono a resultados	Saldos al 31 de diciembre de 2021
<u>Pasivos diferidos</u>							
Ingresos inmobiliarios	44,248	1,059	-	45,307	-	13,620	58,927
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	16,085	(740)	1,650	16,995	-	(2,218)	14,777
Costo neto de activo por Plan de Cierre de Minas	3,043	6,140	-	9,183	(9,183)	-	-
Costos de financiamiento de activos adquiridos en arrendamiento financiero	132	576	-	708	(708)	-	-
Costo neto de activos fijos revaluados	6	145	-	151	(151)	-	-
Amortización de concesiones	16	(12)	-	4	-	(4)	-
Otros menores	296	(102)	-	194	-	(147)	47
Total	63,826	7,066	1,650	72,542	(10,042)	11,251	73,751
<u>Activos diferidos</u>							
Provisiones	22,282	(382)	-	21,900	-	3,098	24,998
Pasivo por Plan de Cierre de Minas	4,038	6,610	-	10,648	(10,648)	-	-
Costo neto de activos con diferentes tasas de depreciación	4,987	838	-	5,825	(5,825)	-	-
Pérdida tributaria	-	4,763	-	4,763	(4,763)	-	-
Desvalorización de concesión	-	335	353	688	-	-	688
Vacaciones devengadas y no pagadas	375	18	-	393	(393)	-	-
Regalías mineras devengadas y no pagadas	284	(29)	-	255	(255)	-	-
Otros menores	16,864	6,128	-	22,992	(883)	14,806	36,915
Total	48,830	18,281	353	67,464	(22,767)	17,904	62,201
Pasivo diferido neto	14,996	(11,215)	1,297	5,078	12,725	(6,653)	11,150

25. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2021 se han constituido las siguientes garantías sobre los bienes de la Compañía y Subsidiarias:

Los Portales S.A. y Subsidiarias

- a) Al 31 de diciembre de 2021 mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/ 278,159 mil y US\$ 64,057 mil (S/ 95,725 mil y US\$ 41,200 mil al 31 de diciembre de 2020) (Nota 17).
- b) Al 31 de diciembre de 2021 no mantienen garantías en entidades financieras distintas a las relacionadas a las obligaciones financieras por los compromisos indicados en la Nota 43.

GR Holding S.A. y Compañía Minera Constanza S.A.C. no han otorgado garantías al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

26. PATRIMONIO

- (a) Capital social -

Está representado por 140,604,735 acciones comunes cuya tenencia da derecho a voto. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y pagadas y tienen un valor nominal de S/ 1.00. se encuentran inscritas en la Bolsa de Valores de Lima y son negociables en ella.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 su cotización fue de S/ 0.91 y 1 respectivamente; la frecuencia de negociación de las acciones fue de 1 por ciento al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 había 140 accionistas nacionales.

La estructura de la participación accionaria es como sigue:

<u>Porcentaje de participación individual en el capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje total de participación</u>
De 1.01 al 10.00	139	5.48
De 90.00 al 100.00	1	94.52
	-----	-----
	140	100.00
		=====

- (b) Capital adicional

El 25 de noviembre de 2021, la Junta General de Accionistas acordó realizar un aumento de capital por S/ 8,000 mil, a través de dos ruedas de suscripción. Entre el 17 de diciembre de 2021 (fecha de inicio de la primera rueda) se realizó un aporte por un total S/ 6,792 mil hasta el 31 de diciembre de 2021 (la fecha de término de la primera rueda es el 13 de enero de 2022) y el cual se encuentra pendiente de inscripción en escritura pública.

(c) Reserva legal -

Según lo dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 por ciento de la utilidad distribuible de cada ejercicio se transfiera a una reserva legal hasta que esta sea igual al 20 por ciento del capital. La reserva legal puede ser usada únicamente para absorber pérdidas debiendo ser repuesta y no puede ser distribuida como dividendos, salvo en el caso de liquidación. De acuerdo al artículo 229° de la Ley General de Sociedades, la Compañía puede capitalizar la reserva legal pero queda obligada a restituirla en el ejercicio inmediato posterior en que se obtenga utilidades.

Mediante Junta General de Accionistas del 21 de julio de 2020 se acordó transferir de las utilidades a reserva legal S/ 3,064 mil.

(d) Excedente de revaluación -

Corresponde al excedente resultante de revaluar terrenos y edificios a su valor razonable, realizado en su subsidiaria Los Portales S.A. en el año 2020. La Compañía podrá trasladarlo a resultados a través de la variación en el valor de participación patrimonial de la inversión en dicha subsidiaria.

(e) Otras reservas -

Corresponde a la participación de la Compañía en las variaciones que se produzcan en otros resultados integrales de sus subsidiarias y reflejados en su patrimonio.

En su caso también corresponderá, cuando provengan de su participación en las primas de emisión en subsidiarias.

(f) Resultados acumulados -

Son susceptibles de ser capitalizados o pueden distribuirse como dividendos, por acuerdo de la Junta General de Accionistas. Los dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades están afectos al impuesto a la renta (Ver Nota 39 (e)) sobre el monto distribuido, de cargo de los accionistas, solo aplicable vía retención en la fuente al accionista, persona natural domiciliada o no, o persona jurídica no domiciliada en el Perú. Según la Ley General de Sociedades, la distribución de dividendos debe efectuarse en proporción al aporte de los accionistas.

(g) Distribución de dividendos -

En Junta General de Accionistas del 6 de agosto de 2021, se acordó distribuir dividendos reduciendo las utilidades de libre disposición de ejercicios anteriores por S/ 12,000 mil, que fue pagado en agosto de 2021.

27. INGRESOS POR VENTAS DE CONCENTRADOS

(a) A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2020</u>
<u>Ventas netas</u>	
Ingresos por venta de concentrado	187,499
Ingresos de servicios por venta de concentrado (i)	7,583
Ingresos por venta de peaje	85

	195,167
	=====

(i) Como resultado de las distintas obligaciones de desempeño identificadas, parte de los ingresos se presenta como "Ingresos por servicios por venta de concentrado". El costo relacionado con los ingresos por servicios se presenta como "Costo de servicios por venta de concentrados".

(b) Ventas netas por producto (expresado en miles de soles):

	<u>2020</u>
<u>Ventas a terceros</u>	
Concentrados de plomo	93,823
Concentrados de bluk (Pb, Ag, Cu)	-
Concentrados de zinc	72,462
Concentrados de cobre	29,325
Ajuste de liquidaciones abiertas	(528)

Ingresos por concentrado	195,082

Ingresos por venta de peajes	85

Ventas netas	195,167
	=====

28. COSTO DE VENTAS DE INMUEBLES, SERVICIOS DE PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO, SERVICIOS HOTELEROS Y RENTAS

A continuación, se presenta la determinación del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inventario inicial de proyectos en desarrollo (Nota 10)	285,357	253,236
Inventario inicial de inmuebles terminados (Nota 10)	124,509	274,912
Consumo de materias primas e insumos	246,027	38,360
Mano de obra directa	55,944	44,975
Construcciones encargadas a terceros	249,132	61,654
Depreciación (Nota 13 (f))	17,992	21,567
Amortización (Nota 15)	1,978	2,185
Costo financiero (Nota 2.19 y 10(a))	23,020	18,451
Cargas diversas de gestión y provisiones	446	899
Otros costos de producción y ajustes	3,834	328
Estimación por desvalorización de inmuebles terminados (Nota 10 (d))	1,621	1,547
Inventario final de proyectos en desarrollo (Nota 10)	(339,834)	(285,357)
Inventario final de inmuebles terminados (Nota 10)	(147,759)	(124,509)
	-----	-----
	522,267	308,248
	=====	=====

29. COSTO DE VENTAS DE CONCENTRADOS

A continuación se presenta la determinación del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2020</u>
Inventario inicial de concentrados y mineral (Nota 10)	8,208
Costo de producción:	
Otros gastos de fabricación	65,065
Depreciación (Nota 13 (f))	28,704
Insumos utilizados	24,922
Cargas de personal	22,705
Compra de concentrado	12,423
Amortización	111
<u>Menos:</u>	
Inventario final de concentrados y mineral (Nota 10)	(6,510)

	155,628

Costo de servicios por venta de concentrado (i)	7,583

	163,211
	=====

(i) Corresponde principalmente a los servicios de fletes y seguros. (Nota 27 (a)).

30. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal	44,588	47,531
Otros servicios prestados por terceros (a)	8,656	10,988
Honorarios	13,900	10,835
Depreciación (Nota 13 (f))	3,889	6,079
Amortización (Nota 15)	2,845	2,956
Regalías mineras (Nota 41)	-	2,627
Gastos bancarios	2,789	2,479
Cargas diversas de gestión	1,345	1,520
Alquileres	710	1,375
Compensación por tiempo de servicios	-	13
Otros menores	3,176	2,460
	-----	-----
	81,898	88,863
	=====	=====

(a) Incluye principalmente gastos de servicios públicos, mantenimiento de activos fijos y oficinas, transporte de personal y otros servicios diversos.

31. GASTOS DE VENTAS

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de personal	30,127	23,479
Marketing y publicidad	32,030	18,722
Servicios prestados por terceros (a)	431	1,147
Cargas diversas de gestión	2,301	1,890
Depreciación (Nota 13 (f))	4,660	4,839
	-----	-----
	69,549	50,077
	=====	=====

(a) Incluye principalmente gastos de servicio de transporte de concentrado, mineral y otros, y mantenimiento de casetas de los proyectos inmobiliarios.

32. GASTO DE EXPLORACIÓN

A continuación, se presenta la composición del rubro (expresado en miles de soles):

	<u>2020</u>
Servicios prestados por terceros (a)	11,884
Gastos por beneficios a los empleados	1,818
Consumo de materiales y suministros diversos	1,763
Depreciación (Nota 13 (f))	1,137

	16,602
	=====

(a) Incluye principalmente los gastos de servicios de contratistas mineros por S/ 8,493 mil y gastos de energía eléctrica por S/685 mil.

33. OTROS INGRESOS (GASTOS)

A continuación, se presenta la composición de los rubros (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Penalidad por rescisión de contrato (Nota 2.26 (b))	15,422	19,409
Venta de cartera de letras sin recurso (Nota 8 (a))	2,497	5,484
Recupero de contribuciones reembolsables	1,333	2,522
Venta de inmueble a la Municipalidad Metropolitana de Lima	1,948	-
Recupero de recibos y anticipos liberados	539	1,389
Cierre de playas arrendadas	-	1,049
Recupero de tributos	299	1,030
Otros menores	2,096	3,904
	-----	-----
	24,134	34,787
	=====	=====
<u>Otros Gastos</u>		
Prorrata del Impuesto general a las Ventas	8,956	6,620
Gastos de salud, higiene y bienestar - COVID 19	-	4,548
Merma de inventarios	5,590	4,481
Desvalorización de concesiones mineras (Nota 16)	-	2,299
Baja y enajenación de activo fijo	723	2,493
Bajas de intangibles (Nota 15)	8	1,537
Deterioro de otras cuentas por cobrar diversas (Nota 9 (d))	3,606	1,351
Multas de Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria	1,735	1,520
Gastos por prepago de deudas	-	1,252
Multas de Indecopi	1,026	-
Otros menores	5,513	6,272
	-----	-----
	27,157	32,373
	=====	=====

34. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS

A continuación se presenta la composición de los rubros (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Ingresos</u>		
Ganancia por diferencia de cambio	187,635	64,017
Otros	70	488
	-----	-----
	187,705	64,505
	=====	=====
<u>Gastos</u>		
Pérdida por diferencia de cambio	198,575	87,499
Intereses de obligaciones financieras	53,092	66,985
Otros gastos financieros	8,165	1,091
Menos: Intereses capitalizados sobre activos calificables (Nota 10 (a))	(23,020)	(18,451)
	-----	-----
	236,812	137,124
	=====	=====

35. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES

De acuerdo con el Decreto Legislativo N° 892, modificado por la Ley N° 28873, los trabajadores participan de las utilidades de las compañías mediante la distribución de un porcentaje de la renta anual antes del Impuesto a la Renta. La participación se calcula sobre el saldo de la renta imponible del ejercicio gravable.

El monto atribuido en el año asciende a S/ 8,535 mil (S/ 2,409 mil en el 2020), corresponde Los Portales S.A. y subsidiarias y se encuentra incluido como gastos de personal en los rubros de gastos de administración, gastos de ventas y costos de ventas.

36. UTILIDAD (PÉRDIDA) BÁSICA Y DILUIDA POR ACCIÓN

Al 31 de diciembre, la utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de la Compañía ha sido determinada como sigue (expresado en miles de soles):

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado neto atribuible a los accionistas (en miles de soles)	36,092	(3,326)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas en circulación:		
- Acciones comunes (en miles)	140,605	140,605
	-----	-----
Utilidad(pérdida) básica y diluida por acción	0.257	(0.024)
	=====	=====

37. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Los segmentos son determinados por la manera cómo la Gerencia organiza la Compañía y sus Subsidiarias para tomar decisiones y evaluar el desempeño del negocio.

La Gerencia de la Compañía ha definido como principales segmentos dentro de sus operaciones lo que se detallan a continuación:

i) En los Portales S.A. y Subsidiarias:

Al 31 de diciembre de 2021 y por el año terminado en dicha fecha (expresado en miles de soles):

<u>Segmento de operación</u>	<u>Estado de situación financiera</u>								<u>Estado de resultados</u>				
	<u>Activo corriente</u>	<u>Activo no Corriente</u>	<u>Total activos</u>	<u>Otros pasivo corriente</u>	<u>Obligaciones financieras corto plazo</u>	<u>Obligaciones financieras largo plazo</u>	<u>Pasivo no corriente</u>	<u>Total pasivo</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ingresos financieros por venta de Inmuebles</u>	<u>Total ingresos</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Utilidad bruta</u>
Inmobiliario	867,057	846,666	1,713,723	531,326	119,142	403,427	122,127	1,176,022	669,404	94,819	764,223	(458,329)	305,894
Estacionamientos	43,835	60,236	104,071	19,287	2,319	39,294	5,211	66,111	56,838	-	56,838	(42,782)	14,056
Hoteles	18,448	46,905	65,353	10,400	-	-	31,521	41,921	31,236	-	31,236	(20,498)	10,738
Renta inmobiliaria	3,704	75,025	78,729	544	4,118	25,653	7,828	38,143	1,106	-	1,106	(658)	448
Total	933,044	1,028,832	1,961,876	561,557	125,579	468,374	166,687	1,322,197	758,584	94,819	853,403	(522,267)	331,136

Al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en dicha fecha (expresado en miles de soles):

<u>Segmento de operación</u>	<u>Estado de situación financiera</u>								<u>Estado de resultados</u>				
	<u>Activo corriente</u>	<u>Activo no Corriente</u>	<u>Total activos</u>	<u>Otros pasivo corriente</u>	<u>Obligaciones financieras corto plazo</u>	<u>Obligaciones financieras largo plazo</u>	<u>Pasivo no corriente</u>	<u>Total pasivo</u>	<u>Ventas</u>	<u>Ingresos financieros por venta de Inmuebles</u>	<u>Total ingresos</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Utilidad (pérdida) bruta</u>
Inmobiliario	703,933	788,054	1,491,987	329,966	101,455	485,965	100,344	1,017,730	343,060	81,304	424,364	(245,406)	178,958
Estacionamientos	32,260	69,673	101,933	17,883	7,111	28,796	7,665	61,455	54,105	-	54,105	(42,565)	11,540
Hoteles	14,780	54,105	68,885	7,832	-	-	38,052	45,884	17,934	-	17,934	(19,118)	(1,184)
Renta inmobiliaria	961	75,085	76,046	1,702	4,182	28,187	7,157	41,228	1,049	-	1,049	(1,159)	(110)
Total	751,934	986,917	1,738,851	357,383	112,748	542,948	153,219	1,166,298	416,148	81,304	497,452	(308,248)	189,204

ii) En Compañías Mineras:

Al 31 de diciembre de 2020 y por el año terminado en dicha fecha (expresado en miles de soles):

<u>Segmento de operación</u>	<u>Ingresos o ventas</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos operativos</u>	<u>Pérdida de operación</u>	<u>Perdida neta</u>
Unidad Minera Huachocolpa 01	31,956	(163,211)	(49,560)	(4,285)	(18,787)

38. CONTINGENCIAS

En GR Holding S.A. y Compañía Minera Constanza S.A.C.

En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, no existen juicios ni demandas importantes pendientes de resolver u otras contingencias en contra de la Compañía y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

En Los Portales S.A. y Subsidiarias

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se mantiene en curso un Procedimiento Administrativo Tributario en atención a una acotación de Impuesto a la Renta efectuada por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) por el ejercicio 2002 por S/ 3,100 mil, 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.

- (b) 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 mil.

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 auditoria del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal, será emitida entre los meses de setiembre y octubre del 2022.

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

- (c) Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que se cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápite anteriores sean resueltos en forma favorable a Los Portales S.A. y Subsidiaria; 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.
- (d) La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que en Los Portales S.A y Subsidiarias, 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.

- (e) Por otra parte de Los Portales S.A. y Subsidiarias las demandas legales (tributarias, administrativas y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2021, Los Portales S.A. y Subsidiarias han registrado las provisiones necesarias por S/ 1,934 mil, quedando como contingentes posibles un importe de S/ 10,563 mil (S/ 2,334 mil al 31 de diciembre de 2020). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

39. SITUACIÓN TRIBUTARIA

- (a) De acuerdo con la legislación vigente no está permitida la determinación de impuestos en forma consolidada. La Compañía y Subsidiarias han efectuado esta determinación en forma individual.
- (b) La Administración Tributaria Peruana tiene la facultad de revisar y, bajo determinadas circunstancias, determinar el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro últimos ejercicios, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años sujetos a fiscalización). Las declaraciones juradas del Impuesto a la Renta de 2017 a 2020 y la declaración a presentarse por el año 2021 de la Compañía y Subsidiarias están pendientes de revisión por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria Peruana sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir, según corresponda, serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

- (c) A continuación se presenta la determinación del impuesto a la renta y la pérdida tributaria de la Compañía y sus Subsidiarias (expresado en miles de soles):

<u>Impuesto a la Renta</u>	Los Portales S.A. y Subsidiarias	GR Holding S.A.
Utilidad antes de impuesto a la renta	122,229	36,092
(Deducciones) adiciones, neto	47,546	35,871
	-----	-----
Base imponible del impuesto a la renta	169,775	221
Participación de los trabajadores (Nota 35)	(8,535)	-
Perdida tributaria del año 2020	-	(573)
	-----	-----
Base para Impuesto a la renta	161,240	-
Perdida tributaria arrastrable	-	(352)
	-----	-----
Impuesto a la renta (29.5%)	47,566	-
	=====	=====
	Compañía Minera Constanza S.A.C.	<u>Total</u>
<u>Pérdida Tributaria</u>		
Perdida tributaria del ejercicio	(10)	(10)
	=====	=====

GR Holding S.A., y Compañía Minera Constanza S.A.C. han optado por el método que permite imputar su pérdida tributaria arrastrable contra las rentas netas que obtenga en los cuatro (4) ejercicios inmediatos posteriores al de su generación.

Posiciones fiscales inciertas

La Gerencia de la Compañía y Subsidiarias efectuó una evaluación de la CINIIF 23 "la incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a la renta" y concluyó que la interpretación no tuvo impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía y Subsidiarias.

El gasto por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultado consolidado está conformado por lo siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta tributario	47,566	14,030
Impuesto a la renta diferido (Nota 24)	(6,653)	(11,215)
	-----	-----
	40,913	2,815
	=====	=====

(d) Impuesto a la renta de las Compañías

La tasa del impuesto a la renta aplicable a las empresas durante el ejercicio 2020 es de 29.5% sobre la renta neta.

Para efectos de la determinación del impuesto a la renta se debe tener en cuenta que, a partir del 1 de enero de 2019:

Se incorporó expresamente en la Ley del Impuesto a la Renta (LIR) una definición de devengo tributario, conforme con la que los ingresos se devengan cuando se han producido los hechos sustanciales para su generación, siempre que el derecho a obtenerlos no se encuentre sujeto a una condición suspensiva, independientemente de la oportunidad en que se cobren y aun cuando no se hubieren fijado los términos precisos para su pago. Asimismo, se precisó que cuando la contraprestación o parte de ésta se fije en función de un hecho o evento que se producirá en el futuro, el ingreso se devenga cuando dicho hecho o evento ocurra.

También se han dispuesto reglas especiales para el caso de servicios que se ejecuten en el transcurso del tiempo, cesiones temporales de bienes y obligaciones de no hacer.

Asimismo, se ha dispuesto que cuando la transacción involucre más de una prestación, el devengo de los ingresos se determina en forma independiente por cada una de ellas.

En lo que se refiere a los gastos, se ha precisado que se imputan en el ejercicio gravable en que se produzcan los hechos sustanciales para su generación, siempre que la obligación de pagarlos no esté sujeta a una condición suspensiva, independientemente de la oportunidad en que se paguen, y aun cuando no se hubieren fijado los términos precisos para su pago.

No obstante, cuando la contraprestación o parte de ésta se fije en función de un hecho o evento que se producirá en el futuro, los gastos para la empresa se devengan cuando dicho hecho o evento ocurra.

- (e) Si la empresa distribuye total o parcialmente dividendos o cualquier otra forma de distribución de sus utilidades deberá retener el 5% sobre el monto distribuido, siempre que el accionista sea una persona natural o una persona jurídica no domiciliada en el país. Cabe señalar que en el caso de los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados obtenidos entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2016 que sean distribuidos entre los accionistas personas naturales y/o personas jurídicas no domiciliadas, les será aplicable la retención del 6.8% sobre el importe distribuido.

Asimismo, se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúa corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados más antiguos.

Además, toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados (dividendos presuntos), están afectas a la tasa del Impuesto a la Renta, a cargo de la empresa, de 5% durante los años 2021 y 2020.

- (f) Las empresas que realizan transacciones con partes vinculadas y/o desde, hacia y a través de paraísos fiscales están sujetas a las reglas de Precios de Transferencia, así como contar con la documentación e información que respalde dichas transacciones.

Mediante Decreto Legislativo N° 1312, publicado el 31 de diciembre 2016, se establecieron diversos cambios en la normativa de Precios de Transferencia que posteriormente fueron reglamentados mediante Decreto Supremo N° 333-2017-EF y resoluciones emitidas por la SUNAT.

Así, por las transacciones sujetas al ámbito de aplicación de las normas de precios de transferencia corresponde presentar la declaración jurada informativa denominada Reporte Local por aquellos contribuyentes cuyos ingresos devengados en el ejercicio fiscal superen las 2,300 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) y el monto de las operaciones es igual o mayor a 100 UIT o cuando el contribuyente ha enajenado bienes a sus partes vinculadas cuyo valor de mercado sea inferior a su costo computable.

Mientras que los contribuyentes que formen parte de un grupo cuyos ingresos devengados en el ejercicio gravable superen las 20,000 UIT y el monto de sus operaciones es igual o mayor a 400 UIT presentarán la Declaración Jurada Informativa denominada Reporte Maestro, que contendrá, entre otros, la estructura organizacional, la descripción del negocio o negocios y las políticas de precios de transferencia en materia de intangibles y financiamiento del Grupo y su posición financiera y fiscal.

De otro lado, presentarán la declaración jurada informativa denominada Reporte País por País los contribuyentes cuyos ingresos, según los estados financieros consolidados que la matriz del grupo multinacional formule, devengados en el ejercicio gravable anterior al que corresponda la declaración sean mayores o iguales a S/ 2,700,000,000 y que además cumplan con las siguientes condiciones:

- (i) La matriz del grupo multinacional esté domiciliada en el país.
- (ii) El contribuyente domiciliado en el país que sea integrante del grupo multinacional cuando, no encontrándose la matriz domiciliada en el Perú, hubiera designado por el grupo como matriz representante o cuando concurren alguna o varias de las condiciones establecidas en los numerales 1 al 3 del inciso b) del artículo 116° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

Dicho reporte contendrá, entre otros, la información relacionada con la distribución global de los ingresos, impuestos pagados y actividades del negocio de cada una de las entidades pertenecientes al grupo multinacional que desarrollen su actividad en un determinado país o territorio.

(g) Para efectos del sustento de los servicios prestados por empresas vinculadas a la Compañía se debe considerar lo siguiente:

a. La deducción del gasto se debe soportar en el cumplimiento del test de beneficio, esto es, contar con un soporte documentario que el servicio les proporciona valor económico o comercial, lo cual implica que mejora o mantiene su posición comercial.

La documentación debe evidenciar la prestación efectiva del servicio, su naturaleza y necesidad real, así como los costos y gastos incurridos por el prestador y los criterios razonables de asignación de aquéllos.

b. Tratándose de servicios de bajo valor añadido, la deducción del costo o gasto por el servicio recibido se determina sobre la base de la sumatoria de los costos y gastos incurridos por el prestador del servicio, así como de su margen de ganancia, el cual no puede exceder el cinco por ciento (5%) de tales costos y gastos.

Son servicios de bajo valor añadido aquéllos que cumplen con las siguientes características: (i) tienen carácter auxiliar o de apoyo; (ii) no constituyen actividades principales del contribuyente o del grupo multinacional, según corresponda; (iii) no requieren el uso de intangibles únicos y valiosos, ni conducen a la creación de intangibles únicos y valiosos; y (iv) no conllevan asumir o controlar un nivel alto o significativo de riesgo, ni generan un nivel de riesgo significativo para el proveedor del servicio.

(h) A partir del año 2021, el límite de la deducción de gastos por endeudamiento se determina, considerando como referente el 30% del denominado EBITDA tributario, el cual está dado por la renta neta luego de efectuada la compensación de pérdidas más los intereses netos, depreciación y amortización. En caso de contribuyentes con pérdidas el EBITDA tributario se determinará mediante la suma de los intereses netos, depreciación y amortización.

Asimismo, en el caso de los contribuyentes que se constituyan o inicien actividades en el ejercicio considerarán el EBITDA de dicho ejercicio para calcular los gastos financieros deducibles.

El exceso de los intereses es arrastrable por los cuatro años siguientes.

(i) El 13 de setiembre de 2018 fue publicado el Decreto Legislativo N° 1422, implementándose a través de éste la aplicación de la norma antielusiva general contenida en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario, precisándose que esta regla es aplicable a los actos, hechos o situaciones producidos desde el 19 de julio de 2012.

Entre otras reglas relevantes, se debe mencionar las siguientes:

- Presunción de responsabilidad solidaria de los representantes legales: Cuando el contribuyente sea sujeto de la aplicación de la regla para evitar el "fraude de ley", se presumirá que existe dolo, negligencia grave o abuso de facultades del representante legal, lo que da lugar a una responsabilidad solidaria con el contribuyente, salvo prueba en contrario. La responsabilidad se atribuye a los representantes legales siempre que hayan colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos, situaciones o relaciones económicas previstas en dicha regla.
- Rol del Directorio: Tratándose de Compañías que tengan Directorio, corresponde a este órgano societario definir la estrategia tributaria de la Compañía debiendo decidir sobre la aprobación o no de actos, situaciones o relaciones económicas a realizarse en el marco de la planificación fiscal. Esta facultad es indelegable.
- Revisión extraordinaria de planificaciones fiscales por parte del Directorio: Los actos, situaciones y relaciones económicas realizados en el marco de la planificación fiscal e implementados al 14 de setiembre de 2018, que sigan teniendo efectos, debieron ser evaluados por el Directorio para su ratificación o modificación hasta el 29 de marzo de 2019, sin perjuicio que la gerencia u otros administradores de la Compañía hubieran aprobado en su momento los referidos actos, situaciones y relaciones económicas.

- (j) El 2 de agosto de 2018 fue publicado el Decreto Legislativo N° 1372, mediante el cual, entre otros, se estableció la obligación de las personas jurídicas y entes jurídicos de declarar a la SUNAT a sus beneficiarios finales.

Para tales efectos, entiéndase como beneficiario final a la persona natural que efectiva y finalmente posee o controla personas jurídicas o entes jurídicos. Se debe tener en cuenta que una persona jurídica o Ente Jurídico pueden tener más de un (1) beneficiario final.

Tratándose de personas jurídicas se considerará como beneficiario final aquella persona natural que:

- Posea como mínimo, directa o indirectamente, el 10% o más del capital de las personas jurídicas (Criterio de titularidad).
- Ejercer el control efectivo de una persona jurídica directa o indirectamente, por medios distintos a la posesión de capital (Criterio de control).
- En caso no logre identificarse al beneficiario final por titularidad o por control, se deberá publicar tal hecho en la página web de la Compañía y declarar como beneficiario final a la persona natural que ocupe el puesto administrativo superior dentro de ésta (Criterio residual).

A la fecha, la SUNAT ha dispuesto que únicamente las personas jurídicas que tengan la condición de Principales Contribuyentes al 30 de noviembre de 2019 están obligadas a declarar sus beneficiarios finales a través del "Formulario Virtual N° 3800 - Declaración del Beneficiario Final", dentro del plazo establecido para la declaración de obligaciones de periodicidad mensual correspondiente al periodo de noviembre de 2019 (es decir, en diciembre de 2019).

40. OBLIGACIONES SOBRE LAVADO DE ACTIVOS Y PREVENCIÓN DEL TERRORISMO

El 2 de agosto de 2018 fue publicado el Decreto Legislativo N° 1372, mediante el cual, entre otros, se estableció la obligación de las personas jurídicas (PJ) y Entes Jurídicos de declarar a la SUNAT a sus beneficiarios finales (BF).

Para tales efectos, entiéndase como BF a la persona natural (PN) que efectiva y finalmente posee o controla PJ o Entes Jurídicos. Se debe tener en cuenta que una PJ o Ente Jurídico pueden tener más de un (1) BF.

Tratándose de PJ se considerará como BF aquella PN que:

- Posea como mínimo, directa o indirectamente, el 10% o más del capital de la PJ (Criterio de titularidad).
- Ejerza el control efectivo de una PJ directa o indirectamente, por medios distintos a la posesión de capital (Criterio de control).
- En caso no logre identificarse al BF por titularidad o por control, se deberá publicar tal hecho en la página web de la Compañía y declarar como BF a la PN que ocupe el puesto administrativo superior dentro de ésta (Criterio residual).

A la fecha, la SUNAT ha dispuesto que únicamente las PJ que tengan la condición de Principales Contribuyentes al 30 de noviembre de 2019 están obligadas a declarar sus BF a través del "Formulario Virtual N° 3800 - Declaración del Beneficiario Final", dentro del plazo establecido para la declaración de obligaciones de periodicidad mensual correspondiente al periodo noviembre 2019 (es decir, en Diciembre de 2019).

La Compañía ha cumplido con presentar la Declaración del Beneficiario Final con fecha 20 de diciembre 2019. Asimismo, durante el ejercicio 2020 no se realizaron cambios a los beneficiarios finales declarados por la Compañía.

41. REGALÍAS MINERAS

Por Ley N° 28258 del 23 de junio de 2004 se ha establecido el pago de regalías mineras al Estado Peruano, a cargo de los titulares de las concesiones mineras, incluyendo a los cesionarios y a empresas integradas que realicen actividades de explotación de recursos minerales metálicos o no metálicos.

La mencionada norma legal contempla que la base de referencia para el pago de las regalías mineras es el valor bruto de los concentrados vendidos conforme a la cotización de precios del mercado internacional, más los ajustes provenientes de liquidaciones finales, menos el monto de impuestos indirectos, seguros, costos de transporte, gastos de almacén en puertos de embarque y costos de tratamiento en el caso de entidades integradas.

El monto por pagar resulta de aplicar un porcentaje sobre la base de referencia antes mencionada, calculada en forma acumulativa anual, siendo de 1% para los primeros US\$ 60 millones, 2% para los siguientes US\$ 60 millones y del 3% para el exceso de US\$ 120 millones.

Asimismo con fecha 28 de setiembre del 2011, se publicó la Ley N° 29788 que modifica la Ley N° 28258 (Regalías Mineras), la ley vigente estableció el pago de la Regalía Minera e Impuesto Especial a la Minería, la primera es una contraprestación económica a favor del estado por la explotación de los recursos minerales metálicos y no metálicos, se determina en función de la utilidad operativa trimestral, con escalas progresivas acumulativas de 1% a 12% y la segunda grava la utilidad operativa obtenida por los sujetos de la actividad minera, proveniente de las ventas de los recursos minerales metálicos, tiene un sistema de imposición con escala progresiva acumulativa con tasas de 2% a 8.4%.

El monto de regalía minera efectivamente pagada constituye gasto deducible para efectos del impuesto a la renta.

Las regalías mineras del año 2020 ascendieron a S/ 2,627 mil, y se incluyen en el rubro gastos de administración del estado de resultados consolidado (ver Nota 30).

Hasta el año 2020 se incluía saldos de Compañía Minera Kolpa S.A., y como consecuencia de la pérdida de control en el año 2021 en esta Compañía las regalías mineras ya no forman parte de los estados financieros consolidados. (Ver Nota 1 (c)).

42. CONTRATOS Y COMPROMISOS

A. En los Portales S.A. y Subsidiarias

- (i) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/ 15,797 mil y US\$ 65,617mil (S/ 7,634 mil y US\$ 72,041 mil al 31 de diciembre de 2020) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/ 75,545 mil y US\$ 5,182 mil (S/ 26,719 mil y US\$ 6,750 mil al 31 de diciembre de 2020). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -

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

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

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

(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.

- (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 mil, 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.

- (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 mil 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 mil 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 mil el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

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

- (xii) Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú) -

Suscrito en el 2010 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, Fiduciaria GBC S.A. en calidad de fiduciario y iii) Banco Santander Perú S.A. en calidad de fideicomisario, en virtud del cual Los Portales S.A. transfirió a Fiduciaria GBC S.A. el dominio fiduciario sobre los derechos, flujos y demás bienes que conforman el patrimonio fideicomitado, constituido por los flujos de las Playas de Estacionamiento Cáceres, Derteano, Ovalo Gutiérrez y Camino Real, para garantizar las obligaciones mantenidas con el fideicomisario.

El mencionado Contrato de Fideicomiso de Administración de Fondos y Garantía (el "Contrato de Fideicomiso") estará vigente hasta que se haya cumplido con cancelar totalmente las obligaciones garantizadas al fideicomisario o hasta el plazo máximo de Ley que es de 30 años.

El 6 de diciembre de 2018 se firmó una adenda para modificar la cláusula segunda del contrato. Por consiguiente, a partir del 1 de octubre de 2018, Los Portales Estacionamientos S.A. será el fideicomitente. Por tanto, el contrato transferido seguirá siendo respaldado y garantizado con el fideicomiso, bajo las mismas condiciones y sin ninguna variación.

(xiii) Contrato de fideicomiso de administración y garantía del Country Club Lima Hotel -

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

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

(xiv) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones (BID - Invest) -

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

43. NORMAS Y ENMIENDAS A LAS NIIF EMITIDAS QUE NO SON EFECTIVAS A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las normas y enmiendas a las NIIF que han sido emitidas hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados y que aplican a la Compañía y Subsidiarias, pero que aún no están vigentes, se describen a continuación. Se desconoce el impacto que su aplicación inicial tendrá en los estados financieros consolidados, debido a que su importe no se puede estimar de manera razonable. La Compañía y Subsidiarias tienen la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigencia.

<p>Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes</p>	<p>En enero de 2020, el IASB publicó enmiendas a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación • Que debe existir un derecho a diferir al final del periodo sobre el que se informa • Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento • Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía y Subsidiarias están evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.</p>
<p>Referencia al Marco Conceptual - Enmiendas a la NIIF 3</p>	<p>En mayo de 2020, el IASB publicó Enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios - Referencia al Marco Conceptual. Las modificaciones pretenden sustituir a una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, publicado en 1989, con una referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera publicado en marzo de 2018 sin modificar significativamente sus requisitos.</p> <p>El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" que surgen de los pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurrieran por separado.</p> <p>Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar la orientación existente en la NIIF 3 para los activos contingentes que no se verían afectados al reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplican de forma prospectiva.</p>
<p>Propiedades, Planta y Equipo: Producto antes del Uso Previsto - Enmiendas a la NIC 16</p>	<p>En mayo de 2020, el IASB emitió Propiedades, Planta y Equipo - Producto antes del Uso Previsto, que prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconoce el producto de la venta de dichos elementos, y los costos de producirlos, en resultados.</p>

	<p>La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y debe aplicarse retrospectivamente a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado cuando la entidad aplica por primera vez la enmienda.</p> <p>No se espera que las enmiendas tengan un impacto importante en la Compañía y Subsidiarias.</p>
<p>Contratos onerosos - Costos de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37</p>	<p>En mayo de 2020, el IASB emitió enmiendas a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir una entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.</p> <p>Las enmiendas aplican un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.</p> <p>Las enmiendas son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. La Compañía y Subsidiarias aplicarán estas modificaciones a los contratos para los que aún no haya cumplido todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que aplique las modificaciones por primera vez.</p>
<p>NIIF 9 Instrumentos Financieros: Comisiones en la prueba del "10 por ciento" para la baja en cuentas de pasivos financieros</p>	<p>Como parte de su proceso de mejoras anuales 2018-2020 a las normas NIIF, el IASB emitió una enmienda a la NIIF 9. La enmienda aclara las tasas que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas tasas incluyen solo las pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista, incluidas las tasas pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian en o después del comienzo del periodo anual en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.</p> <p>La enmienda es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se permite su adopción anticipada. La Compañía y Subsidiarias aplicarán las modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien en o después del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la modificación.</p> <p>No se espera que las enmiendas tengan un impacto material en la Compañía y Subsidiarias.</p>

44. HECHOS SUBSECUENTES

En la Compañía

- i) Entre 1 al 13 de enero de 2022 (fecha de término de la primera rueda de suscripción) se realizó un aporte de capital por un total de S/ 889 mil. Entre el 19 y 21 de enero de 2022, se llevó a cabo la segunda rueda de suscripción, recibiendo un aporte de capital por un total de S/ 319 mil.

En Los Portales y Subsidiaria

- i) El 16 de febrero de 2022, se ejecutó la colocación de la serie B de la quinta emisión del segundo programa de papeles comerciales - oferta pública por un monto total de S/ 13,160,000 a una tasa de interés anual de 6.4% a un plazo y con vencimiento el 11 de febrero de 2023.
- ii) 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 mil, 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 mil.
- iii) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 9 de marzo de 2022 se aprobó la distribución de dividendos por un importe ascendente a S/ 32,000 mil.

En la Compañía y Subsidiarias no se han presentado otros eventos posteriores entre el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de marzo de 2022, que puedan afectar la razonabilidad de los estados financieros consolidados emitidos y/o que requieran ser revelados en notas.
