

Memoria Anual 2016



CONTENIDO

- Declaración de Responsabilidad
- Carta a los Accionistas
- Entorno Económico
- Resultados Financieros
- Nuestra Empresa
 - Datos Generales
 - Objeto Social
 - Modificaciones estatutarias, fusiones y reorganizaciones societarias
 - Capital social y composición accionaria
 - Empresas subsidiarias
 - Negocios asociados
 - Grupo económico
 - Colaboradores
 - Procesos Legales
 - Información relativa a los valores inscritos
 - Factores de Riesgo
- Directorio y Gerencia
- Operaciones y Desarrollo
 - Unidad Central
 - Unidad de Vivienda
 - Unidad de Estacionamientos
 - Unidad de Hoteles
- Responsabilidad Social
- Buenas Prácticas Corporativas
- Aplicación de Utilidades
- Responsables de la Información Financiera

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2016. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 23 de marzo de 2017.

Guillermo Velaochaga Raffo

Director - Gerente General

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados accionistas:

Me dirijo a ustedes en nombre del Directorio de Los Portales S.A., para presentarles la memoria y los resultados de la gestión correspondientes al año 2016, conforme se ve reflejado en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

El 2016 fue un año con un entorno económico nacional e internacional complejo, reflejo de la incertidumbre política y económica existente en el periodo y que dirigió la evolución de los mercados y economías.

No obstante ello, en el contexto internacional, la economía mundial creció 3.1%, cifra menor al 2015, debido principalmente a eventos diversos que generaron incertidumbre y que afectaron -por igual- tanto a las economías desarrolladas como a las emergentes. El apoyo al BREXIT para la salida del Reino Unido de la Comunidad Europea, las elecciones presidenciales en EE.UU y la constante incertidumbre por las posibles alzas de tasas de interés de la FED en EE.UU generaron volatilidad en los mercados mundiales durante el año. En el contexto local, y a pesar de la incertidumbre generada por las elecciones presidenciales, la economía peruana creció 3.9%, versus 3.3% del 2015, el mayor nivel de crecimiento de los últimos tres años, debido básicamente a la recuperación de las cotizaciones internacionales de los metales base, lo cual impactó positivamente el sector minero peruano y, al alza del gasto público y del consumo privado. El cambio de gobierno produjo la contracción de las inversiones públicas y privadas. Sin embargo, las positivas perspectivas de la economía peruana respecto de otros países de la región evidenciaron una mejora del riesgo país en los mercados internacionales y mejores pronósticos para los años venideros.

En este contexto, Los Portales S.A. y sus subsidiarias, continuaron expandiendo sus actividades operativas y comerciales, logrando en el ejercicio 2016, resultados financieros satisfactorios. Nuevamente, confirmamos que estos resultados se debieron a un acertado plan de negocios de la empresa, enfocado principalmente en un proceso integral de sostenibilidad y en la eficiencia operativa mediante el ajuste de costos y gastos, priorizando los negocios "core" de la empresa, la potencia de su marca, el perfilamiento de su posición financiera y a la capacidad y compromiso de su equipo gerencial.

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias durante el año 2016 ascendieron a S/ 847.8 millones, versus S/.768.9 millones en 2015, representando un crecimiento de 10%. Asimismo, la utilidad neta consolidada del ejercicio, ascendió a S/ 68.4 millones, monto mayor en 10% a los S/ 62.2 millones obtenidos en el 2015. Adicionalmente, a estos resultados es importante destacar que El EBITDA Ajustado del periodo fue de S/ 190.1 millones y se finalizó el año con una posición de caja de S/ 124.6 millones y un patrimonio de S/ 428.2 millones, reflejando la solidez financiera de la empresa.

Estos resultados se fundamentan en:

- i. El desempeño óptimo y sostenido de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y diversificándose geográficamente, con presencia actual en 14 ciudades del país, incluyendo la sierra peruana, con más de 50 proyectos en ejecución a nivel nacional. La Unidad de Vivienda registró ingresos por S/.698.0 millones, incrementándose en 12 %

respecto al año 2015, consolidándose así Los Portales S.A. como la empresa líder, tanto en el negocio de Habilitación Urbana primaria y secundaria, como en Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) a nivel nacional.

- a. Las ventas en provincias representaron el 38% de los ingresos totales de la Unidad de Vivienda, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica adoptada, enmarcada en claros indicadores de crecimiento en el interior del país. Es importante también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene, al cierre del 2016, una reserva territorial de más 332 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los próximos años.
 - b. Finalmente, es importante destacar la potencia de la marca Los Portales que empieza a ser percibida a nivel nacional como una marca reconocida, siendo recordada y elegida por los consumidores.
- ii. La Unidad de Estacionamientos mantuvo su liderazgo a nivel nacional en el negocio de parqueos. Lo anterior se sustenta -entre otros- en el número de operaciones, las mismas que alcanzaron a 207 estacionamientos (46,991 cocheras) versus 224 estacionamientos (43,480 cocheras) del año anterior. Las ventas de la Unidad ascendieron a S/ 86.4 millones versus S/ 79.1 millones del 2015, representando un crecimiento del 9%.

Se continuó el desarrollo del plan estratégico de enfocar el negocio en el crecimiento orgánico de sus líneas de negocio, maximizando la rentabilidad de las operaciones y el back office. Es importante destacar, que en el mes de diciembre del 2016 se inició la operación del moderno estacionamiento subterráneo en el distrito de Miraflores (Parque Kennedy), a través de Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A., siendo que a futuro la Unidad concibe su ingreso en nuevos proyectos similares a través de concesiones o Asociaciones Público Privadas.

- iii. Los ingresos de la Unidad de Hoteles (S/. 51.2 millones en el 2016 versus S/. 51.9 millones en el 2015), explicados principalmente por las mayores ventas de habitaciones en los hoteles Country Club, Piura y Cusco; y al negocio de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel. La Unidad opera 328 habitaciones en 6 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Chiclayo, LP Tarma y Arennas Mancora).

En el ejercicio 2016, la empresa continuó su proceso de mejora y perfilamiento de su estructura financiera, buscando reducir costos y mejorar plazos. Al cierre del ejercicio, la empresa continuó aumentando su participación en el mercado de capitales, en el cual nos hemos posicionado como una de las principales empresas emisoras del país, a través de colocaciones exitosas de papeles comerciales, bonos titulizados y bonos corporativos.

Los Portales también han llevado a cabo acciones para lograr presencia en el mercado nacional con integridad y un enfoque sostenible, fomentando la confianza de sus clientes y grupos de interés. En este sentido, en su gestión social continua definiéndose como aliado estratégico de las localidades donde desarrolla sus actividades y a la fecha, continúa con la implementación de "ludoparques", concebidos como espacios libres sostenibles donde los niños y sus familias de escasos recursos puedan desarrollar actividades lúdicas al aire libre. En 2016 se culminó el quinto "ludoparque" en la ciudad de Barranca.

Asimismo se han fortalecido las acciones y sistemas corporativos para garantizar la privacidad y seguridad de la información de nuestros clientes y se continúa con las acciones tendientes a asegurar la transparencia de nuestra manera de hacer negocios, a través de la implementación de procesos de compliance, salvaguardas contra lavado de activos, medidas anticorrupción, código de ética y línea ética.

Impulsar el desarrollo de nuestros colaboradores es tarea fundamental de la empresa, siendo importante destacar que Los Portales cuenta con más de 3,400 empleados, en quienes sustenta su crecimiento sostenible empresarial. Debido a ello, la organización se enfoca en desplegar e internalizar nuestra Cultura Portales y, en generar líneas de carrera que fomentan activamente el acceso de colaboradores a las oportunidades de progreso y competitividad que ofrezca la organización.

Finalmente, en nombre del Directorio, agradezco la contribución del equipo gerencial de Los Portales y de cada uno de sus colaboradores, quienes con su compromiso, esfuerzo y creatividad han permitido la consolidación de Los Portales como una de las empresas inmobiliarias más importantes del país.

Seguimos comprometidos en mejorar nuestras ciudades.

Muchas gracias.

Ernesto Raffo Paine

Presidente del Directorio

ENTORNO ECONÓMICO

Los resultados de la economía mundial en el año 2016 fueron afectados por la incertidumbre política y económica global. De acuerdo al Fondo Monetario Internacional, el crecimiento fue de 3.1%, mayor a la obtenida en el 2015 de 2.9%. Se presentaron eventos que afectaron, por igual, a las economías desarrolladas y emergentes. Las elecciones presidenciales en Estados Unidos, el BREXIT para la salida del Reino Unido de la Comunidad Europea y la constante incertidumbre por las posibles alzas de tasas de interés de la FED en Estados Unidos generaron volatilidad en los mercados mundiales durante el año.

La economía peruana se vió afectada, en el primer semestre del año, por las elecciones presidenciales. Luego, la transferencia de gobierno contrajo las inversiones privadas y públicas. Hacia finales de año la inversión pública no cumplió su papel de motor de crecimiento, debido a las acusaciones de corrupción observadas en la realización de obras públicas que limitaron las inversiones.

Pese a este contexto, la economía nacional creció en 3.9% (3.3% en el 2015 y 2.4% en el 2014) acumulando 18 años de crecimiento continuo y colocándose como el país de mayor crecimiento en la región. El incremento del sector minero (+16.3%) compensó las caídas de los sectores pesca (-10.2%), construcción (-3.2%), y manufactura (-1.6%).

Sector	Variación 2016	Variación 2015
PBI Total	3.9%	3.3%
Minería e hidrocarburos	16.3%	9.3%
Electricidad y agua	7.3%	6.2%
Comercio	1.8%	3.9%
Agropecuario	1.8%	2.8%
Manufactura	-1.6%	-1.7%
Construcción	-3.2%	-5.9%
Pesca	-10.1%	15.9%

El sector construcción registró una caída de -3.2% continuando con la desaceleración observada el año anterior, afectado principalmente por la caída del consumo interno de cemento (-2.65%) debido al retraso del avance de las obras públicas y al menor ritmo de ejecución de los proyectos de vivienda privados.

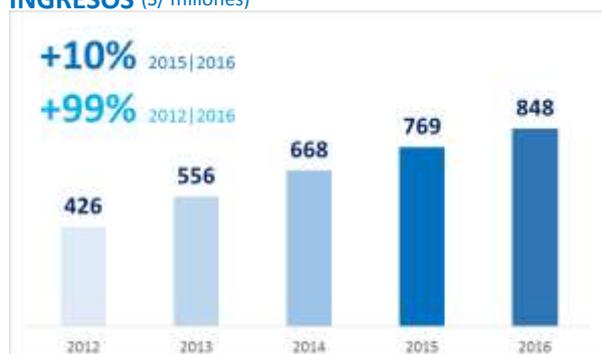
En 2016 la balanza comercial revirtió su tendencia y, a diferencia del año 2015, reportó un superávit de US\$ 1.7 mil millones. Las exportaciones ascendieron a US\$ 36.8 mil millones y las importaciones fueron de US\$ 35.1 mil millones. Los mejores precios internacionales de los metales básicos influyeron en el aumento de nuestras exportaciones. Al cierre del 2016, las reservas internacionales netas (RIN) fueron de US\$ 61.7 mil millones, monto similar al año anterior de US\$ 61.4 mil millones.

La tasa de inflación en 2016 se ubicó en 3.6%, reflejando principalmente alzas en los precios de alimentos y combustibles, por encima del rango meta estimado del Banco Central. El sol se revaluó respecto al 2015 y cerró el año en S/. 3.360, 1.6% menor que los S/.3.413 del año anterior.

RESULTADOS FINANCIEROS

La Empresa generó en el 2016 ingresos totales por S/ 847.8 millones (S/ 768.8 millones en el 2015, lo que representa un crecimiento de 10%). El margen de contribución fue de S/ 259.9 millones (S/ 253.2 millones en el 2015), equivalente a 31% de las ventas (33% de las ventas en el 2015). La utilidad operativa ascendió a S/ 113.5 millones (S/ 160.5 millones en el 2015). El EBITDA Ajustado fue de S/. 190.1 millones, 4% superior al obtenido el año 2015 de S/ 183.5 millones. La utilidad neta obtenida fue S/ 68.6 millones, monto mayor en 10% al año 2015 (S/62.2 millones).

INGRESOS (S/ millones)



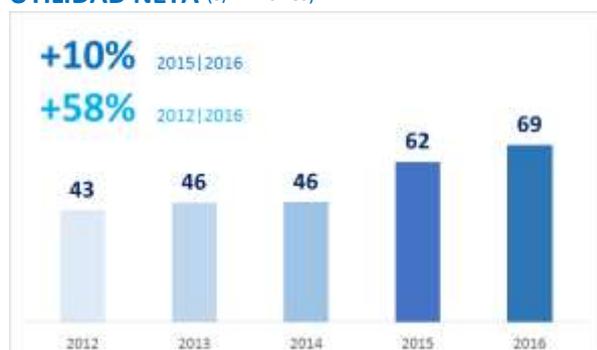
Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD BRUTA (S/ millones)



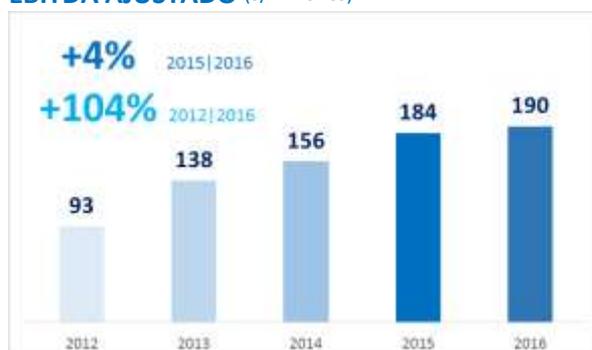
Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/ millones)



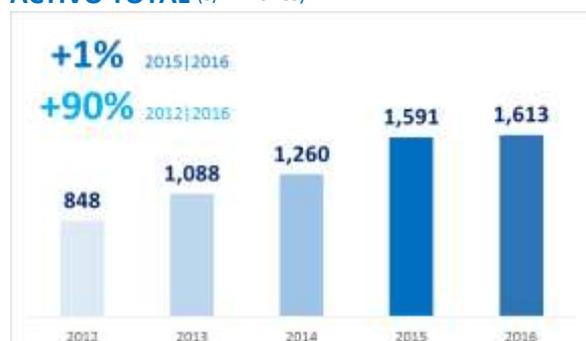
Fuente: Elaboración Propia

El Activo Total ascendió a S/ 1,612.6 millones (S/ 1,591.2 millones en el 2015). Las cuentas por cobrar comerciales (cuentas balance y de orden) ascendieron al cierre del 2016 a S/ 531.1 millones (S/ 475.8 millones en el 2015) y los inventarios e inversiones inmobiliarias suman S/746.7 millones (S/ 765.8 millones en el 2015).

El Pasivo Total alcanzó los S/ 1,184.5 millones (S/ 1,217.6 millones en el 2015). Las obligaciones financieras, neto de gastos de estructuración, alcanzaron S/ 641.4 millones (S/ 674.9 millones en el 2015) y las cuentas por pagar comerciales ascendieron a S/ 329.9 millones (S/ 287.2 millones en el 2015).

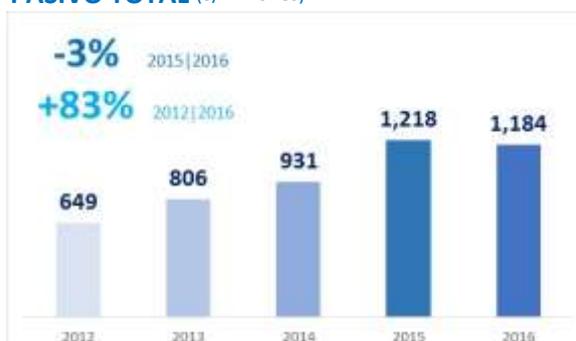
El Patrimonio Neto fue de S/ 428.2 millones (S/ 373.7 millones en el 2015). Los resultados acumulados (incluido el resultado del ejercicio) reflejan S/ 221.8 millones (S/ 172.4 millones en el 2015).

ACTIVO TOTAL (S/ millones)



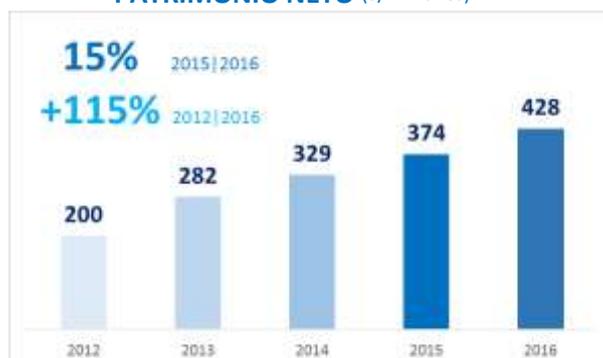
Fuente: Elaboración Propia

PASIVO TOTAL (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

PATRIMONIO NETO (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

El año 2016, la empresa obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones de S/52.6 millones (S/ 17.4 millones en el 2015) y de Flujo después de Actividades de Inversión de S/ 5.4 millones (S/ 31.2 millones en el 2015). Asimismo se finalizó con una posición de caja de S/ 124.6 millones (S/ 162.6 millones en el 2015).

Flujo de Efectivo (S/ Millones)

	2012	2013	2014	2015	2016
Utilidad del año	43.4	46.3	46.5	62.2	68.6
Ajustes a la Utilidad	6.0	-25.2	-3.2	77.3	13.9
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-45.5	-81.1	-44.0	-160.7	-69.3
Existencias	-95.4	-78.3	-74.8	-60.2	48.8
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	54.6	47.5	61.5	98.9	-9.4
Flujo de Actividades de Operación	-36.9	-90.7	-14.1	17.4	52.6
Actividades de Inversión	-19.1	-40.5	-53.6	13.8	-47.2
Flujo después de Actividades de Inversión	-56.0	-131.3	-67.7	31.2	5.4
Actividades de Financiamiento	61.3	148.6	78.6	67.0	-43.4
Flujo después de Actividades de Financiamiento	5.3	17.3	11.0	98.2	-38.0
Saldo de Caja Inicial	30.8	36.1	53.4	64.4	162.6
Saldo de Caja Final	36.1	53.4	64.4	162.6	124.6

La deuda financiera está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y préstamos de terceros por un importe de S/ 648.5 millones (S/ 680.4 millones en el 2015). El plazo promedio de nuestra deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 8.2%. La deuda financiera se encuentra respaldada con activos por más de S/ 1,600 millones.

Es importante destacar que en los últimos 3 años la Empresa ha ingresado al Mercado de Capitales con emisiones de bonos titulizados, bonos corporativos privados y papeles comerciales. Al cierre del 2016, la deuda por este concepto ascendió a S/ 348.4 millones (S/206.4 millones en el 2015) representando el 58% de la deuda total (30% en el 2015 y 24% en el 2014).

Respecto a nuestros indicadores financieros, estos demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

	2012	2013	2014	2015	2016
Margen Bruto	32.2%	31.0%	32.0%	32.9%	30.7%
Margen Operativo	13.3%	14.9%	16.2%	16.8%	13.3%
Margen Neto	10.2%	8.3%	7.0%	8.1%	8.1%
Margen EBITDA ajustado	21.9%	24.8%	23.3%	23.9%	22.4%
Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1.27x	1.35x	1.22x	1.40x	1.44x
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	2.92x	2.67x	2.86x	2.82x	2.72x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.36x	1.30x	1.35x	1.39x	1.21x
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	3.25x	2.86x	2.82x	3.26x	2.77x
Apalancamiento Ajustado (Pasivo-Anticipos/Patrimonio)	2.32x	2.22x	2.43x	2.88x	2.59x
Rentabilidad sobre patrimonio (Utilidad Neta/Patrimonio promedio)	21.7%	16.4%	14.1%	17.7%	17.1%

NUESTRA EMPRESA

Datos generales

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública el 6 de marzo de 1996 e inició sus actividades en junio de ese mismo año, encontrándose inscrita en la ficha No. 126437 y en la partida electrónica No. 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Su domicilio es Calle Ugarte y Moscoso 991, piso 7, Magdalena del Mar; teléfono 211-4466. La dirección web es www.losportales.com.pe.

Cultura Portales	<ul style="list-style-type: none">Nos enfocamos en resultados que generan valor para nuestro negocio y para nuestro entornoAsumimos nuevos retos, no navegamos en zona comfortableCambiamos e innovamos permanentemente.Anticipamos hechos, manteniéndonos a la vanguardia de la competenciaMejoramos las ciudades donde trabajamos y la vida de sus habitantes
------------------	---

Objeto social

Los Portales S.A. se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje. Entre sus rubros de inversión también figuran los servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento; sistema de peaje y actividades conexas; además de las operaciones de carácter comercial y financiero necesarias para los fines enunciados.

La duración de la sociedad es indefinida y, debido a su principal actividad económica, se encuentra agrupada de acuerdo con la Clasificación Industrial Uniforme (C.I.I.U.) de las Naciones Unidas, en el grupo 70109 de bienes inmuebles. Su registro como persona jurídica es el No. B70032.

Los Portales S.A. no mantiene tratamientos tributarios especiales ni exoneraciones tributarias. Mantiene (tres) 3 concesiones de estacionamientos subterráneos, 2 (dos) con la Municipalidad de San Isidro (Playas de Estacionamientos Subterráneos Andrés A Cáceres (con vigencia al 2027) y Dionisio Derteano (con vigencia al 2028) y, 1 (una) compartida entre la Municipalidad de Miraflores y la de San Isidro (Playa de Estacionamiento Subterráneo Ovalo Gutiérrez, con vigencia al 2027).

Modificaciones estatutarias, fusiones y reorganizaciones societarias

Por acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas del 20 de setiembre de 1999, la Empresa se fusionó con su subsidiaria Los Portales Consorcio Hotelero S.A.

El 28 de febrero de 2000, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. a Los Portales S.A., el mismo que se hizo efectivo a partir del 31 de mayo de dicho año.

La Empresa ha pasado por distintas fusiones y procesos de reorganización simple, aprobadas por sus correspondientes Juntas Generales de Accionistas: (i) el 26 de diciembre de 2005 se aprobó la fusión por absorción de la empresa Constructora ICA Perú S.A., de capitales mexicanos vinculados al grupo ICA de México; (ii) el 31 de agosto de 2009 se aprobó la fusión por absorción de tres subsidiarias: Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., Promotora Huampaní S.A.C. y Promotora Golf S.A.C.; (iii) el 19 de abril de 2010 se acordó la escisión de un bloque patrimonial constituido por las acciones de Inversiones Centenario S.A.A., el mismo que fue aportado a una sociedad pre-existente; (iv) el 29 de abril de 2010 se aprobó la fusión por absorción de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. y las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A. (INISA) e Inversiones de Estacionamientos S.A. (IESA); el 21 de noviembre de 2011 fue aprobada la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C; y en el año 2013, se realizó una Reorganización Simple en virtud a la cual se segregó un bloque patrimonial constituido por los activos y pasivos que conformaban la Unidad de Negocio denominada Centro Comercial Lima Outlet Center, los mismos que fueron aportados a Strip Centers del Perú S.A. (empresa en sociedad con Parque Arauco de Chile), operación debidamente formalizada e inscrita en los Registros Públicos correspondientes.

Capital social y composición accionaria

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad era de S/171,253,798.00 (ciento setenta y un millones doscientos cincuenta y tres mil setecientos noventa y ocho y 00/100 nuevos soles), representado por 171,253,798 acciones de un valor nominal de S/. 1.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas, de propiedad de un inversionista nacional y dos extranjeros, siendo los principales accionistas: GR Holding S.A., empresa peruana perteneciente al Grupo Raffo, con el 50%; y las empresas Constructoras ICA S.A.B. de C.V. e Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., pertenecientes al Grupo ICA de México, con el 50% restante.

No existen acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión. La composición accionaria de Los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1.00%	1	0.01%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor a 10%	2	99.99%
Total	3	100.00%

Empresas subsidiarias

Nuestras actividades se realizan de manera directa y/o a través de empresas subsidiarias, según se detalla a continuación:

Los Portales Construye S.A.C

Constituida en el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es de 99.9%.

Consorcio de Estacionamientos Gamarra S.A.

Constituida en el año 2013 a propósito de la obtención de la concesión otorgada por la Municipalidad de La Victoria para el desarrollo de un proyecto de estacionamientos subterráneos con área comercial en el Damero de Gamarra, actualmente en etapa pre-operativa. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es de 99.9%.

Inversiones Nueva Etapa S.A.C.

Constituida en marzo de 2003 y especializada en la ejecución de proyectos de vivienda social Techo Propio y Mivivienda. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es de 99.8%.

Consorcio Los Portales S.A.

Constituida en julio de 2002 con el propósito de manejar toda clase de negocios inmobiliarios, construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, así como para prestar servicios de administración y asesoría gerencial. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es de 99.9996%

LP USA S.A.

Empresa adquirida por Los Portales S.A. en 2014 y enfocada a la realización directa o indirecta de proyectos de habilitación urbana en los Estados Unidos de Norteamérica, principalmente en la ciudad de Houston, Texas. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es de 99.8%.

Soluciones Urbanísticas S.A.C.

Constituida en 2016 con la finalidad de dedicarse a negocios de ordenamiento de áreas públicas, servicios de internamiento de vehículos en depósitos, servicios de enganche y arrastre de vehículos, grúas y servicios de administración y custodia de locales de internamiento vehicular. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2016 es 99%.

Misión	Desarrollamos negocios inmobiliarios, de estacionamientos, hoteles y afines, creando espacios innovadores para vivir mejor, sustentados en el conocimiento de nuestros clientes, el compromiso y creatividad de nuestra gente y el desarrollo sostenible de nuestro entorno.
Visión	Ser la corporación líder en el desarrollo de negocios relacionados con el sector inmobiliario, que se diferencie por su calidad y marque hitos innovadores, generando valor para nuestros accionistas, clientes, colaboradores y la sociedad.

<p>Principios</p>	<p>Los fundamentos que nos guían y que general un Sistema de organización óptimo para hacer negocios son:</p> <p><u>Integridad</u> Nuestras decisiones, acciones y compromisos se basan en el respaldo ético, financiero y profesional de nuestros colaboradores y accionistas, quienes sustentan nuestra promesa de valor.</p> <p><u>Calidad</u> Nuestras decisiones, acciones y compromisos se basan en el respaldo ético, financiero y profesional de nuestros colaboradores y accionistas, quienes sustentan nuestra promesa de valor.</p> <p><u>Confianza</u> En Los Portales no solo buscamos hacer negocios. La confianza que creamos construye relaciones de mutuo beneficio con nuestros socios, clientes y proveedores, que son duraderas en el tiempo</p> <p><u>Responsabilidad Social</u> Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progresos de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.</p>
--------------------------	--

Negocios asociados

Inversiones Real Once S.A.

Mantenemos participación de 28% en el capital social de Inversiones Real Once, conjuntamente con Inversiones Centenario S.A.A. y Negocios e Inmuebles S.A.. Inversiones Real Once S.A. es una empresa propietaria del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, San Isidro, el mismo que cuenta con 535 estacionamientos y 8 locales comerciales.

Consorcio Estacionamientos Miraflores S.A.

Mantenemos una importante participación en el Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A., empresa encargada del desarrollo y operación del estacionamiento subterráneo bajo las calles Lima y Virgen Milagrosa del distrito de Miraflores, en Lima, materia de una concesión otorgada por la municipalidad de Miraflores, la misma que inició operaciones en diciembre de 2016.

Aportamos nuestro know how en el negocio de estacionamientos creando una moderna playa subterránea, operada con tecnología de punta, aliviando el déficit de estacionamientos en la zona, contribuyendo a crear mayor orden, un tránsito más fluido y menores emisiones de carbono.

Grupo Económico

Los principales accionistas de Los Portales S.A. son dos grupos empresariales, el Grupo Raffo, de capitales nacionales, y el Grupo ICA, de capitales mexicanos. Con más de 100 años de presencia en la economía nacional, el Grupo Raffo ha participado a lo largo de su trayectoria

empresarial en el sector financiero y de seguros, inmobiliario y textil. Actualmente desarrolla actividades en el sector inmobiliario (habilitación urbana, vivienda multifamiliar de interés social y renta inmobiliaria), hotelero y de estacionamientos.

Las principales entidades que conforman el Grupo Raffo son: i) GR Holding S.A. empresa holding que gestiona una importante cartera de inversiones; ii) Los Portales S.A., dedicada a negocios inmobiliarios de vivienda multifamiliar y habilitación urbana, hotelería y estacionamientos, entre otros; iii) Compañía Minera Kolpa S.A., dedicada a actividades mineras, principalmente a la producción de concentrados de plomo, zinc y cobre.

El Grupo ICA, por su parte, es un conglomerado de empresas constructoras mexicano, cuyas principales líneas de negocio son construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. Tiene más de 60 años de presencia en el mercado mexicano.

Ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, mantenimiento y operación de carreteras, puertos y aeropuertos, represas y túneles. Asimismo, participa a nivel de concesiones en el manejo nacional del agua y recolección de basura. El Grupo ICA está presente en diversos países de Latinoamérica y Europa. Su matriz (Empresas ICA S.A.B. de C.V.) cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y en el New York Stock Exchange (NYSE).

Colaboradores

Los Portales cuenta con 3,251 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 95 puestos de nivel gerencial (funcionarios), 147 puestos de nivel jefatural (empleados), 2,993 puestos de nivel técnico y administrativo (empleados) y 16 puestos de construcción civil (obreros).

Nos hemos orientado al desarrollo de nuestros colaboradores y en potenciar su capacidad de crecimiento, realizando programas de capacitación y ofreciendo posibilidades de promoción interna. Además, durante el año se continuó con diversas actividades que promueven la integración, el reconocimiento y la identificación con la Empresa, que han permitido, por un lado, consolidar el clima laboral y por otro, afianzar el compromiso de los colaboradores con la marca y la organización.

Procesos Legales

Los Portales S.A. mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos relacionados con las acciones propias de su actividad económica y el giro de su negocio, ya sea en calidad de demandante o de demandado. Ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la Empresa.

Valores inscritos en el Registro Público

A continuación se presentan los valores en circulación de Los Portales, inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores.

1. Acciones de Capital

Todas las acciones de la Empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones comunes al 31 de diciembre de 2016 asciende a S/.171,253,798.00, con un valor nominal de S/1.00 cada una. Durante el 2016, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.

2. Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario

La primera emisión (US\$ 25,000,000.00) materia del Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en febrero 2013 con un plazo de 8 años amortizable y con una tasa de 7.34%.

3. Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario

La primera emisión (US\$ 20,065,000.00) materia del Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en diciembre 2015 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 8.09%.

La segunda emisión (US\$ 20,000,000.00) materia del Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en setiembre 2016 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 7.50%.

4. Papeles Comerciales E-Prospectus

Dentro del Primer Programa Papeles Comerciales hasta por US\$ 50,000,000.00 o su equivalente en nuevos soles, la empresa realizó 4 (cuatro) emisiones durante el 2016, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO	TASA (%)	VENCIMIENTO
Primer	Tercera	F	PORTA1PC3F	US\$ 5,983,000	3.8286	23/02/2017
Primer	Quinta	A	PORTA1PC5A	US\$ 6,000,000	3.8287	09/04/2017
Primer	Sétima	A	PORTA1PC7A	US\$ 6,000,000	2.9932	24/08/2017
Primer	Novena	A	PORTA1PC9A	S/ 20,000,000	7.4547	27/11/2017

Asi mismo, cabe indicar que la Junta de Accionistas de la empresa realizada el 7 de setiembre de 2016 aprobó el **Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario**, hasta por un monto máximo de US\$ 40,000,000.00 y el 15 de setiembre de 2016, se colocaron 6 (seis) emisiones por un total de US\$29,828,300.00, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de setiembre del 2021.

Factores de Riego

El desarrollo de las actividades y negocios de Los Portales nos expone a diversos riesgos. Por eso, tomando como base el conocimiento técnico y la experiencia, la Gerencia viene desarrollando programas de administración de riesgos, con la finalidad de minimizar los potenciales efectos adversos asociados a los mismos.

Riesgo crediticio

El financiamiento directo a nuestros clientes es monitoreado por nuestra área de Créditos y Cobranzas, que ha implementado medidas para disminuir el riesgo por un potencial incumplimiento de pagos. Entre las más importantes figuran: (i) La evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compra venta, (ii) El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos, (iii) La venta al crédito mediante la suscripción de contratos con reserva de dominio hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos suscrito.

El ratio de morosidad global agregado promedio del año 2016 fue de 0.55%.

Riesgo de precio

La actividad económica del país y los efectos de la coyuntura externa podrían, eventualmente, ser fuente de presiones en los precios de algunos bienes relacionados con nuestras actividades. La Gerencia estima, sin embargo, que el riesgo de devaluación de los inmuebles es bajo, dada la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas u oficinas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora de la calidad de vida de las familias, el acceso al crédito hipotecario y la estabilidad en los costos de construcción.

En el negocio de estacionamientos, por su parte, los precios se fijan en función a la oferta y la demanda, y no existe ningún tipo de restricción legal que establezca topes a las tarifas, salvo condiciones especiales pactadas bilateralmente con algunos concedentes o propietarios.

Además, monitoreamos permanentemente los precios de los bienes y servicios relacionados con cada Unidad de Negocio, reduciendo su impacto, al establecer convenios de largo plazo con proveedores y ajustando las estructuras de costos, entre otros, sin descuidar la investigación permanente para innovar productos y materiales sustitutos y/o complementarios.

Riesgo en la legislación de licencias y zonificación – Permisología

El desarrollo de proyectos de habilitación urbana y construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, proyectos de segunda vivienda, estacionamientos subterráneos y otros, requieren una legislación estable y el cumplimiento en el otorgamiento de zonificaciones, licencias y seguridad institucional.

Somos conscientes de nuestra responsabilidad con los grupos de interés relacionados a la actividad y trabajamos respetando siempre la legislación vigente. Asimismo, fomentamos la comunicación y participación de la comunidad en los procesos de zonificación y regulación municipal.

Riesgo de la factibilidad de servicios públicos

El negocio inmobiliario, y en particular el de habilitación urbana, requiere contar con disponibilidad de servicios públicos (agua, desagüe, vías de acceso, energía eléctrica, etc.), especialmente en las zonas de expansión de las ciudades. Los buenos fundamentos de la

economía peruana, así como los importantes fondos de reserva que el gobierno central y los gobiernos regionales y locales vienen destinando a infraestructura pública, permiten proyectar mejores perspectivas para el desarrollo urbano, especialmente en las ciudades del interior del país. A esto se suman los programas de Obras por Impuestos, que podrían contribuir a minimizar el riesgo.

Riesgo de retrasos y sobrecostos de construcción

La rentabilidad de los proyectos inmobiliarios considera el desarrollo de los procesos constructivos en plazos y costos razonables, a los cuales se agrega un margen por posibles eventos fuera de control.

Tomamos una serie de previsiones para que estas situaciones no se produzcan pero, de ocurrir algún impacto, buscamos la manera más eficiente de mitigar sus efectos con medidas como: contratar empresas solventes y de reconocida trayectoria, iniciar una gerencia de proyectos propia, la supervisión de obra independiente, establecer fianzas y fondos de garantía exigidos a los contratistas, además de obligaciones y penalidades, entre otros.

Riesgo de liquidez

Este riesgo considera la posibilidad de la falta de efectivo disponible en el momento de pagar obligaciones que vencen, a un costo razonable.

Controlamos dicho riesgo mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, con la finalidad de lograr un óptimo calce entre los vencimientos de los pagos futuros y el flujo de ingresos. A su vez, hemos estructurado nuestros pasivos financieros de manera tal que logramos asegurar una posición de liquidez estructural, que nos permita afrontar adecuadamente requerimientos de liquidez inesperados.

Riesgo de moneda

La mayor parte de nuestras ventas se realiza en dólares estadounidenses. La exposición a la fluctuación de los tipos de cambio proviene de los pasivos, préstamos y cuentas por pagar a empresas afiliadas y proveedores. Sin embargo, mantenemos un equilibrio entre los activos y pasivos en una misma moneda. Los financiamientos, créditos para compra de terrenos y contratación de obras se realizan con la misma moneda que se efectuaron las ventas.

Así mismo, monitoreamos este riesgo a través de las variables macroeconómicas del país y continuamente evaluamos nuevos procedimientos que permitan reducir este riesgo.

Riesgo de tasa de interés

Podríamos vernos expuestos a este tipo de riesgo por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. Por ello mantenemos nuestros activos financieros, y particularmente nuestras cuentas por cobrar (letras), sujetos a una tasa de interés fija. Los pasivos financieros también están sujetos a tasas de interés fijas y son contratados a tasas menores que las de los activos financieros, generando un spread positivo a favor de la Empresa.

DIRECTORIO Y GERENCIA

DIRECTORIO

Presidencia	Ernesto Raffo Paine	Grupo Raffo
Directores Titulares	Bernardo Quintana Isaac Rodrigo Quintana Kawage Pablo Garcia Aguilar Luis Zárate Rocha Guillermo Velaochaga Raffo Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo Grupo Raffo
Directores Suplentes	Próspero Antonio Ortega Castro Eduardo Ibarra Diaz Ufano	Grupo ICA Grupo Raffo

COMITÉ EJECUTIVO

Miembros Titulares	Rodrigo Quintana Kawage Luis Zárate Rocha Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo
Miembros Suplentes	Alejandro Vargas Reyes Pablo Garcia Aguilar Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo

COMITÉ DE AUDÍTORIA

Presidencia	Alejandro Vargas Reyes	Grupo ICA
Miembros	Rodrigo Quintana Kawage Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo

GERENCIAS PRINCIPALES

Gerencia General	Guillermo Velaochaga Raffo
Gerencia Central de Administración y Finanzas (desde el 1 de agosto de 2016). Hasta el 30 de julio de 2016, el Sr. Fernando Gomez en su calidad de Gerente de Finanzas y Tesorería asumió las funciones de esta gerencia)	Juan Carlos Rubio Limón
Gerencia Central de Unidad Vivienda	Wilfredo de Souza Ferreyra Ugarte
Gerencia de Unidad Estacionamientos	Eduardo Ibarra Rooth
Gerencia de Unidad de Hoteles	Luis Gomez Corthorn

Experiencia

<p>ERNESTO RAFFO PAINE Presidente del Directorio y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría</p>	<p>Director de diversas empresas, Ernesto Raffo forma parte del Directorio de Los Portales desde su fundación, en 1996. Graduado en Administración de Empresas en Saint Mary University de San Antonio, Texas, EE.UU. cuenta además, con una maestría en Dirección de Empresas de la Universidad de Piura, Perú.</p>
<p>BERNARDO QUINTANA ISAAC Director</p>	<p>Director de Los Portales desde el año 2005, es Presidente del Grupo ICA de México. Graduado en Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de México, tiene una maestría en Administración de Empresas de University of California, Los Ángeles (UCLA), EE.UU. Relacionado en primer grado de consanguinidad con Rodrigo Quintana Kawage.</p>
<p>RODRIGO QUINTANA KAWAGE Director y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría</p>	<p>Gerente Legal de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. desde junio de 2010. Licenciado en Derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, tiene una maestría en Derecho de University of Chicago, EE.UU.</p>
<p>ERNESTO FERNANDINI RAFFO Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo</p>	<p>Integra el Directorio de Los Portales y de otras empresas del Grupo Raffo desde 1996. Graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima, Perú, tiene una maestría en Finanzas de Bentley University, Boston, EE.UU.</p>
<p>ALBERTO PESCETTO RAFFO Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo</p>	<p>Director de Los Portales desde el año 2008 y otras empresas del Grupo Raffo. Gerente Corporativo de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es administrador de empresas graduado en North Eastern University, Boston, EE.UU., y tiene una maestría en Administración de Empresas de University of Miami, Florida, EE.UU.</p>
<p>PABLO GARCIA AGUILAR Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo</p>	<p>Gerente de Finanzas de Constructoras Ica S.A. de CV y trabaja en el grupo ICA desde 2012. Anteriormente, trabajó en áreas financieras de los bancos Scotiabank y Banco Santander. Es economista graduado en Florida State University, EE.UU. y tiene una Maestría en Finanzas y Economía Aplicadas por la University of Michigan, EE.UU.</p>
<p>LUIS ZARATE ROCHA (+ fallecido)</p>	
<p>PROSPERO ANTONIO ORTEGA CASTRO Director Suplente y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo</p>	<p>Vice-presidente de Riesgos y Administración de Constructoras Ica S.A. de CV. desde marzo de 2015. Es contador Financiero egresado de la Universidad de las Américas en Mexico. Tiene una Maestría en Administración y Finanzas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, México. Ha seguido también el programa de altos ejecutivos de IPADE. Ha trabajado en diversas áreas de ICA, dentro de las que se incluyen Auditoría y la División Internacional de proyectos de infraestructura.</p>

<p>EDUARDO IBARRA DIAZ UFANO Director Suplente</p>	<p>Desde el año 2013, Director de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es abogado graduado en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú. Relacionado en primer grado de consanguinidad con Eduardo Ibarra R., Gerente de Negocios de Estacionamientos.</p>
<p>ALEJANDRO VARGAS REYES Miembro Suplente del Comité Ejecutivo y Presidente del Comité de Auditoría</p>	<p>Director Corporativo de Auditoría Interna del Grupo ICA y Presidente del comité de Auditoría de los Portales desde el año 2012. Se graduó como contador público en la Universidad Tecnológica de México.</p>
<p>GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO Director Gerente General y Miembro del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría</p>	<p>Gerente General de Los Portales, es también Director de Los Portales desde el año 2012 y de otras empresas del Grupo Raffo, trabajando en este grupo desde 1993 y en Los Portales desde 1996. Abogado graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, tiene una maestría en Administración de Negocios de la Universidad Arthur D. Little, Boston, EE.UU., con especialidad en el área de evaluación de negocios.</p>
<p>WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE Gerente Central de Negocios de Vivienda</p>	<p>Trabaja en Los Portales desde 1997. Es administrador graduado en la Universidad de Lima y tiene estudios en Administración de Empresas (PADE) de la Escuela de Administración de Negocios (ESAN).</p>
<p>JUAN CARLOS RUBIO LIMON Gerente Central de Administración y Finanzas</p>	<p>Trabaja en Los Portales desde 2016. Es ingeniero industrial graduado de la Universidad de Lima. Tiene un master en administración de empresas (MBA) del IESE y anteriormente trabajó en el grupo Credicorp y el grupo Ripley.</p>
<p>EDUARDO IBARRA ROTH Gerente de Negocios de Estacionamientos</p>	<p>Trabaja en Los Portales desde el año 2005 y es administrador graduado en la Universidad de Lima, Perú. Tiene un Senior Executive MBA – de la Universidad de Piura, Perú.</p>
<p>LUIS GÓMEZ CORTHORN Gerente de Negocios de Hoteles</p>	<p>Trabaja en Los Portales desde 1999, cuenta con más de 25 años de experiencia hotelera internacional y ha ocupado, durante 15 años, posiciones gerenciales en operaciones en hoteles de la cadena Sheraton en América Latina y El Caribe. Graduado en Administración Hotelera en la Universidad de Nevada, Las Vegas, EE.UU.</p>
<p>FERNANDO GÓMEZ ÑATO Gerente de Finanzas y Tesorería</p>	<p>Contador Público Colegiado con Maestría en Administración de Negocios con especialización en Finanzas de la Universidad de Lima. Trabaja en Los Portales desde el 2004. Se ha desempeñado también como Gerente de Administración y Finanzas en las Unidades de Negocio de Estacionamientos y Vivienda. Hasta el 30 de julio de 2016, asumió las funciones de Gerente Central de Administración y Finanzas.</p>

UNIDAD CENTRAL

Nuestra estructura empresarial es matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (vivienda, estacionamientos y hoteles) operan con el soporte de un área central, que consolida los servicios de administración, créditos y cobranzas, capital humano, contabilidad, finanzas, legal, marketing y tecnología de la información. Aprovechamos las sinergias corporativas de un tratamiento centralizado que permite mantener políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio y potenciar la marca Portales.

Sólida Estructura Matricial	Proporcionamos a nuestras unidades de negocio un sólido soporte para operar
Optimizamos eficiencia	Tratamiento centralizado para nuestras Unidades de Negocio.
Sinergia Corporativa	Mantenemos políticas estandarizadas para todas nuestras Unidades de Negocio.
Factores de éxito	<ul style="list-style-type: none"> • Anticipación • Conocimiento de nuestro cliente • Enfoque en nuestros negocios core

El área central se ha convertido en “socio estratégico” de las Unidades de Negocio, sentando las bases para nuestro crecimiento sostenible. Vela, además, por el cumplimiento de las políticas corporativas, las buenas prácticas y el planeamiento centralizado de los negocios. Por ello, implementamos constantes acciones de fortalecimiento del área corporativa, las cuales nos permiten responder adecuadamente a los requerimientos de una compañía de la envergadura de Los Portales.

ORGANIZACIÓN MATRICIAL



UNIDAD CENTRAL	UNIDAD VIVIENDA	UNIDAD ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD HOTELES
Administración y Créditos y Cobranzas			
Capital Humano			
Contabilidad			
Finanzas Corporativas			
Marketing			
Tecnología de la Información			

El área de Auditoría Interna, con representación de ambos grupos de accionistas, Grupo Raffo y Grupo ICA, viene funcionado bajo las instrucciones suministradas por la Dirección Corporativa de Auditoría Interna del Grupo ICA de México, y ha realizado reportes periódicos al Comité de Auditoría. Su presencia es percibida como positiva para la Empresa, posicionándose como un área que interactúa activa y constantemente con las unidades de negocio minimizando los riesgos potenciales en los proyectos emprendidos.

UNIDAD VIVIENDA

Desarrollando propuestas diferentes, cimentamos nuestro crecimiento.

PRESENCIA NACIONAL

En el 2016 operamos diferentes productos inmobiliarios a nivel nacional. Estamos presentes en 14 ciudades y 10 provincias del Perú.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nuestra Unidad de Vivienda, siguiendo el reto de Los Portales por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana primaria y secundaria, proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y MiVivienda, así como proyectos multifamiliares. Todo ello en 14 ciudades y 10 provincias del país.

		2015	2016
Venta Comercial	Unidades	6,236	6,668
Venta Contable	Unidades	6,872	7,121
Ventas	S/. Millones	624	698
Reservas Territorial	Hectáreas	379	339

Nuestra presencia nacional abarca a:

- 14 ciudades: Piura, Chiclayo, Lambayeque, Trujillo, Chimbote, Huancayo, Ica, Paracas, Juliaca Tacna, Lima (Carabaylo, Cercado, Santa Rosa, La Perla, Pachacamac, Cieneguilla y Huampaní), Barranca, Huacho y Cañete (Cañete, Chilca y Asia).
- 10 Provincias: Piura, Chiclayo, Lambayeque, Trujillo, Santa (Ancash), Huancayo, Ica, Pisco, San Román (Puno), Tacna y Lima

PRODUCTOS QUE COMERCIALIZAMOS

Habilitación Urbana Primaria

Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, electricidad). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.

En el año 2016 entregamos 7,121 unidades (5,826 lotes y 1,225 departamentos) por un valor de S/ 698 millones. A su vez tuvimos una producción comercial de 6,668 unidades por S/. 551 millones en proyectos que serán entregados a nuestros clientes entre los años 2017 y 2018.

La característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo con una cuota inicial del 20% del valor del terreno y el saldo es financiado hasta por 72 meses. Actualmente contamos con 51 proyectos en ejecución.



Habilitación Urbana Secundaria

Los Portales ha desarrollado por sexto año consecutivo y con éxito el mercado de viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa. El primer proyecto de casas de campo se inició en Cieneguilla y su expansión en Pachacamac.

Actualmente se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia-Bujama en la provincia de Cañete.

Vivienda Unifamiliar

A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y MiVivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D. Estos proyectos se llevan a cabo en las siguientes provincias: Piura, Ica, Chiclayo y Chimbote.

Vivienda Multifamiliar

Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental MiVivienda, en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, así como en la periferia de la misma, en Lima Este, Centro y Norte. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se vienen desarrollando en los distritos de Pachacamac, Carabaylo, Ñaña, Centro de Lima, La Perla y San Carlos-Ica.



CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar consolidada de Los Portales están principalmente conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Este consta de una cuota inicial del 20% y hasta 72 meses para pagar desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. Las cuentas por cobrar ascendieron al cierre del 2016 a S/ 531 millones (S/ 477 millones en el 2015). Los Estados Financieros reportan S/ 473 millones en cuentas del activo (S/ 413 millones en el 2015) y S/ 58 millones en cuentas de orden (S/ 64 millones en el 2015). Éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. El ratio de morosidad global durante el año 2016 y año 2015 ha sido de 0.55% para ambos años. Así mismo, la Empresa mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de

los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

CUENTAS POR COBRAR (S/ MM)



Fuente: Elaboración Propia

RESULTADOS

La Unidad generó en el 2016 ingresos totales por S/ 698 millones (S/ 624 millones en el 2015, lo que representa un crecimiento de 12%). El margen de contribución fue de S/ 212 millones (S/ 207 millones en el 2015), equivalente a 30% de las ventas (33% de las ventas en el 2015). El EBITDA Ajustado fue de S/ 163 millones (S/ 163 millones en el 2015).

INGRESOS (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD BRUTA (S/ millones)



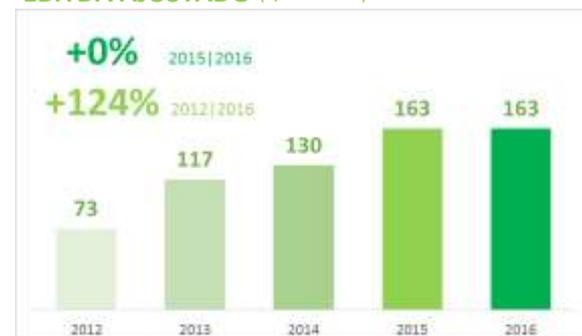
Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

Manejando espacios nuevos, conducimos hacia un futuro mejor.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Esta Unidad lidera el mercado de estacionamientos en el Perú, estando presente en varios departamentos y regiones del país. El ámbito de negocios está dedicado específicamente a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como también a la gestión de negocios vinculados como son: Valet Parking, Publicidad Indoor, Soluciones Tecnológicas y Equipamiento, Diseño y Arquitectura de Estacionamientos, entre otros.

Nuestra propuesta de valor es brindar soluciones innovadoras relacionadas a la necesidad de estacionar un vehículo tanto a clientes particulares y corporativos; con excelencia en el servicio, moderna infraestructura y tecnología de punta. Para ello desarrollamos soluciones urbanas de valor, para facilitarle la vida a las personas, las empresas y la sociedad.

- Gestionamos pequeños, medianos y grandes proyectos, además de concesiones, partiendo de un concepto técnico y estratégico.
- Rentabilizamos terrenos de terceros, implementándolos como estacionamientos de nuestra red, con absoluta flexibilidad en los plazos contractuales.
- Tomamos a nuestro cargo los servicios de estacionamiento de negocios de retail y todo tipo de comercios en general, incrementando su valor agregado.
- Contamos con un estándar tecnológico en todas nuestras operaciones, tanto en software como hardware, lo que permite estar interconectado permanentemente.

- Prestamos servicios de Valet Parking en modalidad temporal (eventos sociales, empresariales, institucionales y particulares) o permanente, utilizando para tal fin los estacionamientos de nuestra red
- Contamos con espacios publicitarios ubicados en los mejores lugares de la ciudad, con un gran flujo de clientes, trabajando con creatividad en diversos formatos (volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.)
- Contamos con nuestra tarjeta Portales Pass, única en el mercado, de uso exclusivo en nuestra red de estacionamientos. Portales Pass es fácil de usar y recargar, además permite ahorrar en cada servicio ya que no es necesario el pago en efectivo y brinda una serie de beneficios exclusivos.



Nuestra Unidad de Estacionamientos es ampliamente reconocida porque contribuye al desarrollo de soluciones urbanas de valor, que facilitan la vida a las personas, las empresas y la sociedad. Asimismo, destacada por la excelencia en su servicio, basada en la calidad y la modernidad, contando con un equipo capacitado y comprometido con los logros de la Empresa.

- La Unidad es intensiva en la gestión de recurso humano, razón por la cual reconocemos al capital humano como eje central de nuestras operaciones. Es por ello que nuestros más de 2,000 colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que nos permite acompañar el importante crecimiento logrado en los últimos años. Asimismo continuamos aplicando “Mediciones de Clima Laboral” que es una herramienta muy importante para verificar y mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo, manteniendo así los más altos estándares de servicio al cliente.
- En línea con nuestra política de Capital Humano y Responsabilidad Social continuamos

formado parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), buscando permanentemente las buenas prácticas laborales.

- Como parte del reconocimiento que nuestro trabajo merece, la empresa NSF nos ha mantenido por un año más la certificación ISO 9001:2008, siendo aún la primera empresa de estacionamientos del Perú en lograr ser certificada bajo esta norma. Este hecho nos otorga una ventaja competitiva y nos diferencia en el mercado.

	2017	2016
Presencia Nacional	Lima, Arequipa, Pucallpa, Cusco, Huacho, Piura, Ica, Callao y Cajamarca	
Operaciones	207	224
Cocheras	46,991	43,338
Abonados	6,698	6,657
Colaboradores	2,038	1,954

Hace más de 50 años que tenemos una fuerte presencia en el mercado, gracias al esfuerzo de un equipo multidisciplinario y comprometido que ha logrado a lo largo de este periodo una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. En esta línea, el año 2016 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional, operando un total de 207 estacionamientos (224 en el 2015) y 46,991 cocheras (43,338 en el 2015) distribuidas en Lima, Arequipa, Cajamarca, Piura, Trujillo, Chiclayo, Huacho, Huánuco, Pucallpa e Ica. Asimismo, continuamos poniendo énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda de estacionamientos, tales como San Isidro, El Cercado, La Victoria y Miraflores. En estos dos últimos distritos contamos con dos concesiones adjudicadas de estacionamientos subterráneos que se encuentran en proceso de desarrollo a través de las empresas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

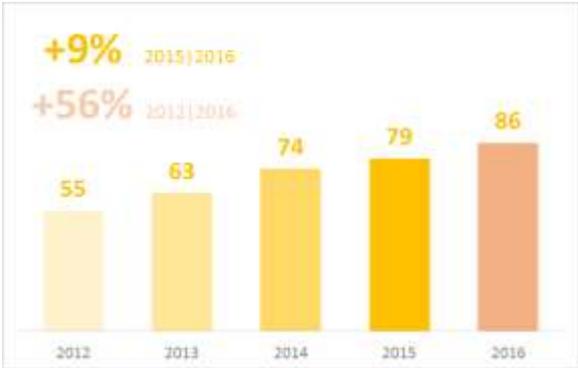


Destacamos la identificación de nuestra marca Los Portales en la industria de Estacionamientos por parte de nuestros consumidores de Lima y Provincias, logro que mantenemos en los últimos años gracias a un trabajo profesional y a una serie de acciones destinadas a potenciar la marca. En términos generales la percepción de la empresa es sumamente positiva y los consumidores nos identifican como líderes en el rubro de estacionamientos.

RESULTADOS

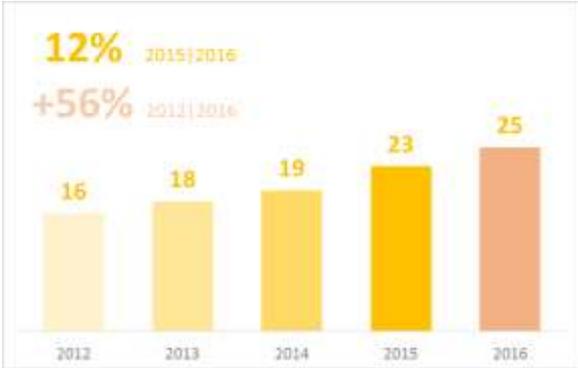
La Unidad generó en el 2016 ingresos totales por S/ 86 millones (S/ 79 millones en el 2015, lo que representa un crecimiento de 9%). El margen de contribución fue de S/ 25 millones (S/ 23 millones en el 2015), equivalente a 28% de las ventas (29% de las ventas en el 2015).

INGRESOS (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

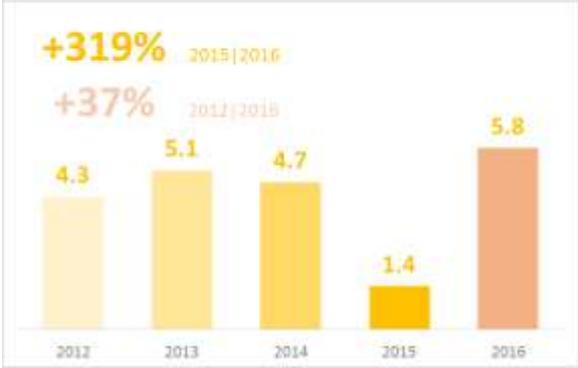
UTILIDAD BRUTA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

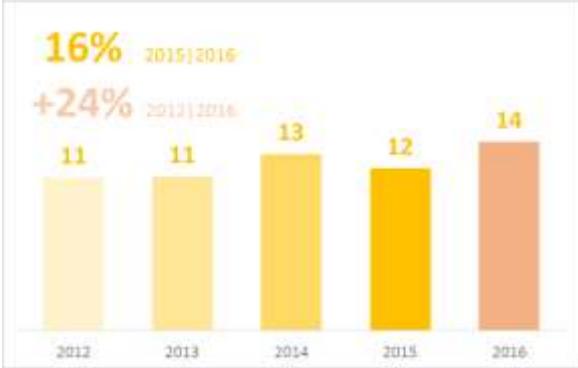
La utilidad neta obtenida fue S/ 5.8 millones, monto mayor en 319% al año 2015 (S/ 1.4 millones). El EBITDA fue de S/ 14 millones, 16% superior al obtenido el año 2015 de S/ 12 millones.

UTILIDAD NETA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

EBITDA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

UNIDAD HOTELES

Mejoramos nuestra oferta, ofrecemos experiencias inolvidables.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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

Nuestra estrategia de negocio busca posicionarnos 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.

	2016
Operaciones	6
Habitaciones	328
Presencia Nacional	Lima, Piura, Tarma, Chiclayo, Cusco y Máncora

Durante el 2016 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles, resaltando la remodelación completa de las habitaciones del Country Club.

Al cierre del año, Los Portales opera seis establecimientos hoteleros, el Country Club Lima Hotel en San Isidro, Lima; y, cuatro hoteles en provincias (Chiclayo, Cusco, Piura y Tarma) bajo la marca LP Hoteles y en adición al Hotel Arenas Máncora, enfocado al sector de lujo.



Los restaurantes y salones de eventos ubicados en nuestros establecimientos hoteleros continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta Unidad: El Restaurante Perroquet, ubicado en el Hotel Country Club, es el punto de encuentro de renombrados hombres de negocio y personalidades, asimismo su Bar Inglés, es punto de encuentro reconocido en la capital limeña.

Cabe destacar nuestras políticas y programas a favor de una constante rotación de personal entre todos los hoteles de la Empresa, sistema que contribuye con la sinergia en el servicio y un fructífero intercambio de ideas y creatividad; promoviendo efectivamente la “Cultura Los Portales” en todos los establecimientos y en todas las ciudades donde operamos.

COUNTRY CLUB LIMA HOTEL

El Country Club Lima Hotel, se encuentra ubicado en el distrito de San Isidro, en Lima. Cuenta con 83 habitaciones disponibles, 10 salones para eventos y reuniones, un restaurante gourmet “Perroquet”, galardonado como el mejor restaurante de hoteles por 5 años consecutivos y con el Bar Inglés, galardonado por el mejor Pisco Sour de la ciudad. El Country Club Lima hotel es reconocido como el hotel de lujo más emblemático de la capital.

LP LOS PORTALES PIURA

El hotel LP Los Portales Piura se encuentra ubicado en el centro financiero de la ciudad y ostenta la calidad de monumento histórico por su impresionante arquitectura. Este hotel a partir del año 2014 ha duplicado su capacidad habitaciones pasando de 41 a 87 habitaciones totalmente nuevas y equipadas.

LP LOS PORTALES TARMA

El hotel LP Los Portales Tarma cuenta con 46 habitaciones y se encuentra a solo cinco horas de Lima. Ubicado a pocos metros de la Plaza de Armas de Tarma, ofrece instalaciones de primer nivel y un excelente servicio, a los que se suman el salón de eventos, una discoteca y un restaurante de venta de pollos a la brasa. Hoy en día, el hotel LP Los Portales Tarma, constituye una de las mejores alternativas hoteleras de la sierra central.

LP LOS PORTALES CHICLAYO

El hotel LP Los Portales Chiclayo inició sus operaciones en marzo del 2010. Su ubicación, a tres minutos del aeropuerto y del centro comercial de la ciudad ofrece una privilegiada comodidad al viajero. Cuenta con 40 elegantes habitaciones equipadas con modernos equipos de comunicación y audiovisuales para atender al segmento corporativo, así como a los turistas que acuden a la zona.

LP LOS PORTALES CUSCO

El hotel LP Los Portales Cusco, cuenta con 50 habitaciones totalmente renovadas, al igual que otras áreas del establecimiento. Al ser uno de los hoteles más acogedores y agradables de la ciudad, se encuentra muy bien posicionado en el segmento de turistas y ejecutivos que viajan por negocios al Cusco, pudiendo también ser un buen punto de partida para expediciones turísticas.

HOTEL ARENNAS MÁNCORA

Los Portales administra el Hotel Arennas Máncora bajo la modalidad de Gerenciamiento. Ubicado en la zona de Las Pocitas, en el límite con Vichayito, a solo 10 minutos del pueblo de Máncora, cuenta con 22 habitaciones de lujo con vista al mar y una gran extensión de áreas verdes.

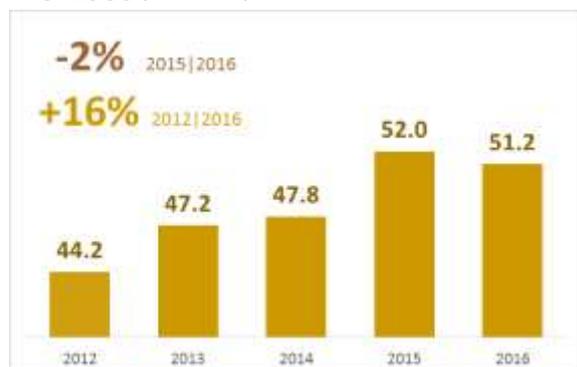
RESULTADOS

El 2016 ha sido un año de consolidación para nuestras operaciones y de renovación de las instalaciones y los servicios del Country Club Lima Hotel, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento como el hotel símbolo de la ciudad de Lima.

Los hoteles LP siguen manteniendo su oferta de valor: diferenciación, calidad del servicio, estandarización de sus procesos y respuesta favorable de los turistas y ejecutivos que viajan a dichas ciudades.

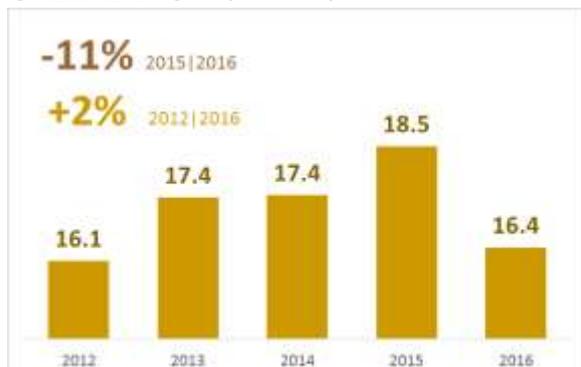
Nuestra Unidad de Hoteles registró en el ejercicio 2016 ingresos por ventas de S/ 51 millones, obteniendo una utilidad bruta de S/ 16.4 millones, finalizando el año con una utilidad de neta de S/ 1.0 millones y generando un EBITDA de S/ 6.7 millones.

INGRESOS (S/ millones)



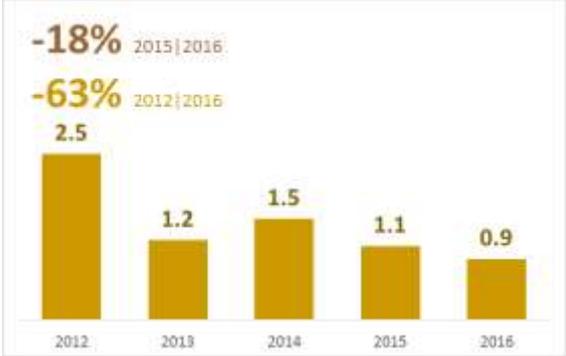
Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD BRUTA (S/ millones)



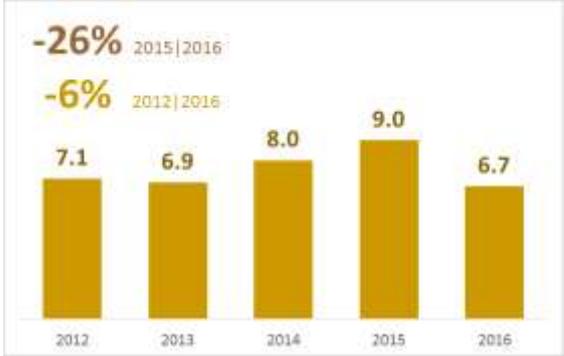
Fuente: Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

EBITDA (S/ millones)



Fuente: Elaboración Propia

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde hace seis años estamos implementando acciones que conlleven a consolidar a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Tenemos sólidos vínculos con nuestros grupos de interés y estamos cumpliendo con el compromiso de desarrollar de manera sostenible las ciudades en el ámbito de nuestros negocios. Estamos seguros que una gestión empresarial exitosa debe siempre reflejarse en un impacto en materia económica, social y ambiental integrado con buenas prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Estamos convencidos que el progreso del Perú depende de las oportunidades que le ofrezcamos a nuestros ciudadanos. Por ello, una de nuestras acciones corporativas está dedicada a un programa de Responsabilidad Social que brinde formación a los niños menos favorecidos, creando para ellos espacios de desarrollo que mejoren su calidad de vida y la de sus familias.

Para lograr este fin, dentro de nuestro programa de Responsabilidad Social estamos consolidando a los Ludoparques, como una experiencia que empieza con el desarrollo del niño en sus primeros años y lo lleva, a través del juego, a desarrollar su imaginación y su motivación.

Esperamos lograr, a través de nuestras actividades con los niños y sus familias, una mayor integración y verdaderas posibilidades de crecimiento por un futuro mejor para nuestros ciudadanos.

LUDOPARQUES

Seguimos la senda de fomentar la educación cómo un juego

Nuestro programa de Responsabilidad Social busca continuar con la creación de espacios de sana diversión donde niños y adultos puedan compartir a través de la puesta en marcha de nuestros “Ludoparques”.

Creemos que la actividad esencial de los niños para desarrollar gran parte de sus facultades se basa en el juego. Mediante las actividades lúdicas, ellos toman conciencia de su entorno y elaboran razonamientos y juicios. A través de este proyecto buscamos promover el derecho a jugar y a la vez, ayudar a generar espacios públicos de recreación, en las localidades donde nos establecemos para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

Junto con la Asociación Caritas Graciosas, quien nos acompaña en el programa desde el año 2011, realizamos –en paralelo- un trabajo orientado a organizar a las comunidades para asegurar la sostenibilidad de los Ludoparques a través de la capacitación de los Comités de Ludoparque, integrados por miembros de la comunidad y Talleres de Animadores Lúdicos, integrados por jóvenes quienes son preparados para acompañar a los niños y desarrollar actividades de animación sociocultural.

Creemos firmemente que a través de nuestros Ludoparques aportamos a la promoción de la educación de una manera interactiva, ya que han sido desarrollados bajo una estrategia de trabajo integral que potencia las habilidades lúdicas y contribuye a mejorar el aprendizaje, la salud física, las habilidades sociales y la creatividad en los niños, convirtiéndose en un espacio

idóneo donde la misma comunidad, a través de actividades grupales, se organiza y pone en práctica actividades en los Ludoparques que fomentan la unión familiar y comunal.

El programa contempla la elección de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr que los Ludoparques puedan mantenerse mediante la autogestión. La formación incluye un encuentro anual en Lima tanto de comités como de animadores lúdicos con el fin de medir la gestión de cada proyecto e identificar mejores prácticas que ayuden a la consolidación de un plan anual a ser monitoreado durante el año, lo que ayuda a la sostenibilidad del proyecto.

El desarrollo de los Ludoparques comprende la construcción de la infraestructura del mismo, así como sus juegos y el fortalecimiento de las capacidades lúdicas de la comunidad lo que nos permite beneficiar y mejorar la calidad de vida de las familias de las zonas aledañas.

Nuestros Ludoparques han sido desarrollados íntegramente con recursos propios, contando con la participación activa de los colaboradores de Los Portales a través de nuestro programa de Voluntariado Corporativo, permitiendo la gestión y participación activa en las campañas de limpieza, pintado, sembrado, y en las actividades que forman parte del cronograma anual de eventos a realizarse en los parques. Estas acciones nos permiten fortalecer el orgullo de pertenencia y desarrollar a nuestros colaboradores a través de habilidades de liderazgo y trabajo en equipo, incrementando su compromiso e identificación con la empresa.

El primer Ludoparque se estableció en el 2012 en la comunidad de La Angostura, distrito de Subtanjalla en Ica, con un área de 2,870m². El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con un área de 2,800m². El tercero en el distrito de San Vicente en Cañete con un área de 985m². El cuarto Ludoparque se ha desarrollado en el distrito de Pimentel en Chiclayo, con un área de 735.62 m² con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2016 culminamos de manera exitosa la implementación del quinto Ludoparque en el distrito de Barranca, con un área de 3,200m² con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Barranca.

Nuestro quinto Ludoparque en Barranca ha concitado mucho entusiasmo gracias al compromiso de la comunidad. Como parte de las acciones del desarrollo del nuevo Ludoparque, en los meses de marzo a junio se realizaron dos campañas, la primera de limpieza de la zona beneficiada y la segunda de sembrado y pintado de los juegos, ambas campañas fortalecieron el interés por generar un espacio de juego en conjunción con la comunidad y con las autoridades del Municipio de Barranca.

Estamos proyectando la implementación de un sexto Ludoparque, el cual esperamos entregar en el segundo trimestre del año 2017.

BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2016 continuamos trabajando en la consolidación de políticas, manuales y procedimientos, así como en la creación de nuevos mecanismos que promuevan las buenas prácticas empresariales, colaborando con el buen gobierno corporativo, la prevención del lavado de activos, la prohibición del trabajo infantil la discriminación y el fomento del trato igualitario, el derecho a la libre información y el desarrollo ético de nuestros negocios. Se consolidó la difusión del Código de Ética, de tal forma que dicho código acompañe a nuestros colaboradores en su diario quehacer y sirva de guía para cumplir con acciones correctas en todos los ámbitos y procesos de la empresa. Al mismo tiempo se ha consolidado y difundido el uso de la Línea Ética, por la cual la empresa recibe la comunicación por diversas formas (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón, cartas) de nuestros colaboradores que cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

Durante 2016 continuamos con las evaluaciones de desempeño a gerentes sobre un modelo de competencias empresariales, quienes recibieron retroalimentación para ejecutar las acciones de mejora que se desprendan del modelo de evaluación.

Además hemos consolidado las buenas prácticas corporativas y manteniendo la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, continuamos con una serie de acciones destinadas a alcanzar su satisfacción, promoviendo el buen clima laboral y la posibilidad de lograr una interesante línea de carrera al interior de la empresa.

APLICACIÓN DE RESULTADOS Y UTILIDAD NETA

Conforme a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y a los estatutos de la Sociedad, se propone distribuir la utilidad neta de Los Portales S.A. del ejercicio 2016, como sigue:

	S/
A Reservas	2,182,363.10
A Resultados Acumulados	68,914,430.00
Total Unidad Neta	71,096,793.10

Se propone distribuir un dividendo en efectivo por S/ 16,500,000.00 equivalente a S/0.09634823 por acción, con cargo a resultados acumulados obtenidos al 31 de diciembre de 2016.

De aceptarse la propuesta de aplicación de utilidades del ejercicio 2016 y distribución de dividendos con cargo a resultados acumulados hasta el 31 de diciembre de 2016, el patrimonio de Los Portales S.A. quedará conformado como sigue:

	S/
Capital Social	171,253,798.00
Reserva Legal	34,250,759.60
Resultados Acumulados	205,483,344.00
Total Patrimonio Neto	410,987,901.60

Resultados de las Operaciones y Situación Financiera

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2016 a S/. 847.7 millones, lo que representa un incremento de 10% con respecto al año anterior (S/ 768.8 millones en el 2015). El 83% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas Mi Vivienda y Techo Propio), 10% a la Unidad de Estacionamientos, 6% a la Unidad de Hoteles y 1% a la Unidad de Rentas

Responsables de la Información Financiera

Los auditores externos para el ejercicio 2016, Dongo-Soria, Gavelio y Asociados Sociedad Civil, firma miembro de Price Waterhouse Coopers, han emitido un dictamen sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A., así como sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A. y subsidiarias. Asimismo, cabe indicar que la referida firma se encuentra encargada de la auditoría externa de la Empresa desde el ejercicio 2011, por ende no ha habido cambios durante los últimos años.

Normatividad

La presente memoria ha sido elaborada de acuerdo con las normas establecidas en la Resolución CONASEV N°141-98-EF/94.10 y su modificatoria, la Resolución CONASEV N°119-99-EF/94.10, donde se aprueban y modifican el Reglamento para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales y Reportes Trimestrales, y la Resolución Gerencia General N°211-98-EF/94.11, modificada por las Resoluciones Gerencia General N°040-99-EF/94.11 y N°147-99-EF/94.11, en las que se aprueban el Manual para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales y Reportes Trimestrales y otros documentos informativos.

Información Financiera

De conformidad con el Reglamento para la Preparación de la Información Financiera aprobado por la CONASEV, Los Portales S.A. presenta sus Estados Financieros Individuales, los cuales deben leerse conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados de la Empresa y sus subsidiarias.

Se adjunta la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios 2015 y 2016.

-Estados Financieros Auditados