

A photograph of an office environment with several smiling employees. In the foreground, a woman with dark hair in a ponytail, wearing a black top with green trim, is looking back over her shoulder. Behind her, another woman is smiling. To the right, two men are seated at a desk with computers, also smiling. The scene is brightly lit, suggesting a modern and positive work environment.

2015

2 | 0 | 2 | 0

**El conocimiento se construye
viviendo experiencias,
recorriendo el camino y
conquistando retos.**

**Nuestra estrategia se centra
en fortalecer e incentivar
una gestión innovadora
que, con más de 50 años de
experiencia, se proyecta al
futuro de manera efectiva
para alcanzar el éxito.**

BIEN- VENIDO EL FUTURO

memoria anual 2015

**BIEN-
VENIDO
EL
FUTURO**



**BIENVENIDO
EL FUTURO**

- 07 Declaración de Responsabilidad
- 11 Carta del Presidente

**UN NUEVO CICLO
COMIENZA**

- 17 Entorno Económico
- 19 Cultura Portales
- 21 Línea de Tiempo
- 23 **Resultados**

SOSTENIBILIDAD

- 31 Administración y Directorio
- 33 Experiencia
- 35 Visión, Misión y Principios
- 37 Nuestra Empresa
- 39 Grupo Económico
- 47 Buen Gobierno Corporativo
- 47 Responsabilidad Social

EFICIENCIA

- 53 Unidad Central

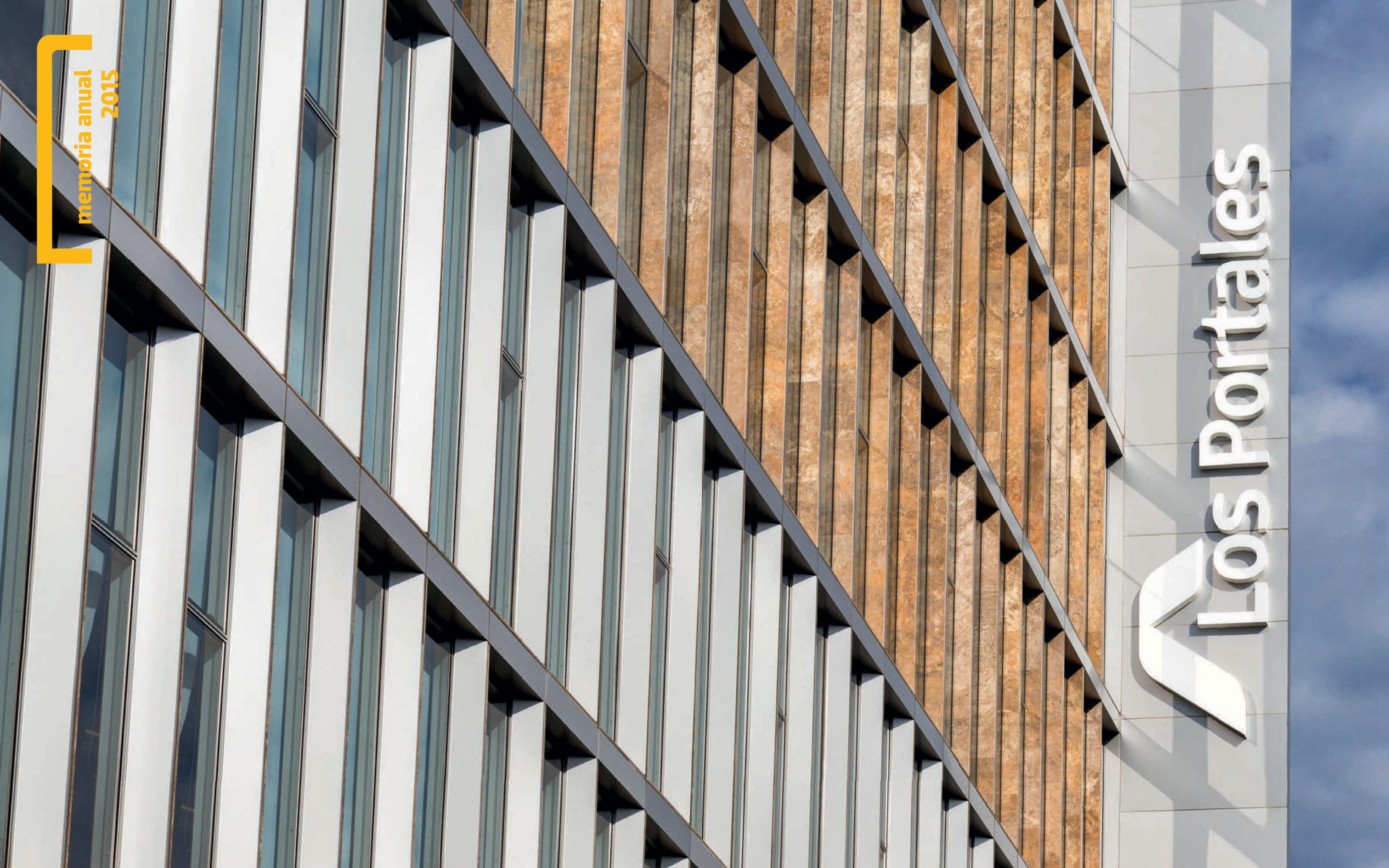
SELECTIVIDAD

- 57 Unidad Vivienda
- 65 Unidad Estacionamientos
- 73 Unidad Hoteles
- 81 Unidad Rentas

RENTABILIDAD

- 85 Aplicación de Utilidades
- 87 Estados Financieros

Un nuevo ciclo comienza.
Más que un reto,
una nueva oportunidad
para demostrar que
nuestra capacidad de
adaptación nos permite
enfrentar los cambios.

The image shows a modern building facade with a repeating pattern of white rectangular panels and dark grey horizontal bands. The building is set against a clear blue sky. The Los Portales logo, consisting of a stylized white 'P' and the text 'Los Portales', is mounted on the right side of the facade.

Los Portales

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2015. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 10 de marzo de 2016.



Guillermo Velaochaga Raffo

Director - Gerente General

**LOS PORTALES.
ADAPTÁDONOS
CON ÉXITO
A LOS CAMBIOS.**

A photograph of two men standing side-by-side in front of a large window. The man on the left has grey hair and is wearing a dark blue suit jacket over a light blue shirt. The man on the right has dark hair and is also wearing a dark blue suit jacket over a light blue shirt, with his arms crossed. The background shows a blurred view of trees and a building through the window panes.

**Somos un equipo único.
Un equipo con un objetivo claro:
ser el mejor.
Sabemos que para lograr el éxito
se necesitan colaboradores
motivados por los retos,
provocados por los desafíos, que
siempre aspiren a más.
En los próximos años, nuestra fuerza
y gestión innovadora nos hará llegar
lejos, para ello contamos con la
estrategia y el equipo para hacerlo.**

GRACIAS POR SER PARTE DE NOSOTROS.

ESTIMADOS ACCIONISTAS

En nombre del Directorio de Los Portales S.A., les presento la memoria y los resultados de la gestión correspondiente al año 2015, la misma que se ve reflejada en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

El año 2015 estuvo marcado por expectativas de bajo crecimiento; los principales países desarrollados no cumplieron sus proyecciones de crecimiento a causa de incertidumbres macroeconómicas, bajos precios de las materias primas, flujos de comercio decrecientes, volatilidad de las monedas y flujos de capital, además del estancamiento de la inversión. La desaceleración de China tuvo un impacto importante en los precios de los commodities, determinando una constante caída, llegando a mínimos cercanos a los de la última crisis financiera del 2008. De otro lado, el precio del petróleo descendió -31%, a niveles que no se veían desde el año 2003.

La economía nacional tuvo un crecimiento de 3.3% respecto al año 2014 (2.4%), originado por la mayor actividad registrada en los sectores primarios, tales como Pesca 15.9% (0.4% en el 2014), Minería e Hidrocarburos 9.3% (11.7% en el 2014) y, del sector no primario, electricidad y agua con 6.2% (1.8% en el 2014); en contraste, el sector construcción registró una caída del -5.9% (6.8% en el 2014) seguido por el sector manufactura con -1.7% (14.1% en el 2014).

La balanza comercial presentó un déficit de US\$ 2.8 mil millones, explicado principalmente por la caída en los precios de nuestras exportaciones. Al cierre del 2015, las reservas internacionales netas fueron de US\$ 61.5 mil millones (menor en -1.3% a las reservas al cierre del año anterior). La tasa de inflación se mantuvo por encima del rango objetivo del Banco Central cerrando en 4.4% y el tipo de cambio registró una devaluación del 14.1%, cerrando en S/ 3.41 por US\$ 1.

En este contexto, Los Portales y sus subsidiarias, continuaron expandiendo sus actividades comerciales, logrando, en el ejercicio 2015, los mejores resultados financieros de su historia, gracias a un acertado plan de negocios, la potencia de su marca, la mejora de su posición financiera y la capacidad y compromiso de su equipo gerencial.

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. durante el año 2015 ascendieron a S/769 millones (versus S/668 millones del año 2014), representando un crecimiento de 15%, mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio, ascendió a S/62.2 millones (versus S/46.4 millones del 2014), representando un crecimiento de 34%.

Estos resultados se debieron fundamentalmente:

- (i) Al buen desempeño y sostenibilidad de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y diversificándose geográficamente, con presencia actual en más de 12 ciudades del país. Esta unidad de negocio incrementó sus ingresos en 18% y registró ganancias por S/624 millones, consolidando a Los Portales S.A. como la empresa líder en el negocio de Habitación Urbana, primaria y secundaria, y Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) a nivel nacional. En este ejercicio, la unidad cerró ventas comerciales por 6,236 unidades inmobiliarias y entregó 6,872 inmuebles. Otro hecho importante es que durante el ejercicio 2015 fuimos la empresa con mayor número (747) de desembolsos de créditos hipotecarios Mivivienda en el país.

Las ventas en provincias representaron el 40% de los ingresos totales de esta unidad de negocio, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica adoptada. Cabe también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene -al cierre del 2015- una reserva territorial de más 350 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio en los próximos años.

- (ii) La Unidad de Estacionamientos mantuvo su liderazgo a nivel nacional en el negocio de parqueos, sustentado por el mayor número de operaciones, que se incrementaron a 225 estacionamientos (43,480 cocheras) versus 207 estacionamientos (40,140 cocheras) del año anterior. Las ventas de la Unidad ascendieron a S/79 millones versus S/74 millones del 2014, representando un crecimiento del 6%.

Continuamos con el desarrollo del plan estratégico para enfocar el negocio en la tecnología como elemento básico de la operación, control y gestión de todas sus operaciones. Asimismo, seguimos con la estrategia de crecimiento a través de Iniciativas Privadas, para la construcción y operación de estacionamientos subterráneos directamente y/o en asociación con terceros. Es importante destacar, que en el mes de diciembre del 2015 se inició la construcción de un estacionamiento subterráneo en el distrito de Miraflores (bajo calles, Virgen Milagrosa y Lima), a través del Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA).

- (iii) La consolidación de los ingresos de la Unidad de Hoteles (S/52 millones en el 2015 versus S/ 48 millones en el 2014, representó un crecimiento de 8%), explicado 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).

- (iv) Es importante destacar también la venta del 49% de la participación accionaria de propiedad de Los Portales en Strip Centers del Peru S.A. a favor del Grupo Parque Arauco de Chile, transacción realizada en diciembre del 2015. Esta operación generó un ingreso de S/67 millones y responde a la decisión estratégica de enfocarnos en nuestros negocios "core" y fortalecer la estructura financiera de la empresa.

Durante el 2015, la empresa continuó el proceso de mejora de su estructura financiera, buscando una mayor eficiencia en costos y plazos. Al cierre del ejercicio, nuestra participación en el mercado de capitales aumentó, siendo considerados como una de las principales empresas emisoras del país, a través de cuatro emisiones de papeles comerciales y dos emisiones de bonos titulizados.

Los Portales, en su gestión social, se define como aliado estratégico de la ciudad, manteniendo su compromiso a través del desarrollo de "ludoparques", concebidos como espacios sostenibles, donde niños y familias de escasos recursos pueden realizar actividades lúdicas al aire libre. En el 2015, concluimos el cuarto "ludoparque" en el Distrito de Pimentel en Chiclayo, manteniendo el pacto de continuar dichas actividades en los próximos años.

Es importante destacar que Los Portales cuenta con más 3,300 colaboradores, que han logrado desplegar e interiorizar nuestra Cultura Portales, llevándola a toda la organización.

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

A todos ellos, muchas gracias.



Ernesto Raffo Paine

Presidente del Directorio



**UN NUEVO
CICLO
COMIENZA**

ENTORNO ECONÓMICO

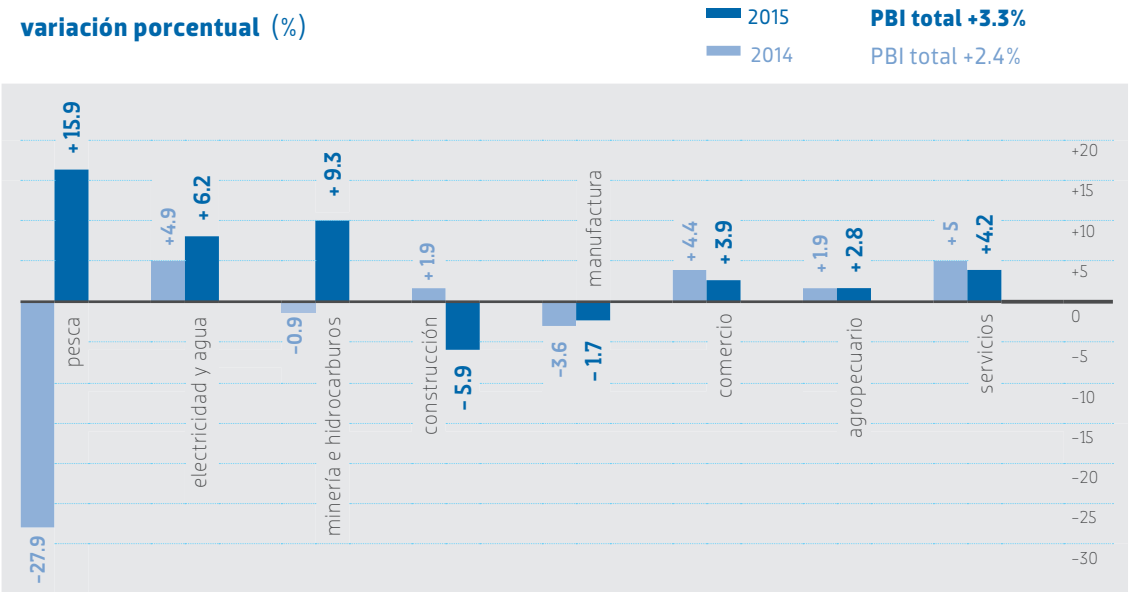
mercados financieros al cierre 2015



Los resultados de la economía mundial en el 2015 han sido poco alentadores, mostrando una alta volatilidad en los mercados financieros, así como un débil crecimiento mundial de 2.9%. La economía china registró un pobre índice de crecimiento: 6,9%, el más bajo de los últimos 25 años. Por otro lado, los países desarrollados como EE.UU., Japón y los ubicados en la Eurozona, también sufrieron un deterioro en sus expectativas de crecimiento, mientras que un número importante de países emergentes fueron mostrando una tendencia cada vez más negativa, lo cual se ha visto reflejado en una desaceleración de sus industrias. En América Latina, nuestros principales socios comerciales han crecido solo 1.8%, la tasa de crecimiento más baja desde hace 10 años.

La economía nacional en el 2015 acumuló 17 años de desarrollo continuo. Luego de la desaceleración del año 2014, donde obtuvo un crecimiento de 2.4%, en el año 2015 se alcanzó 3.3%. El crecimiento del año 2015 de 3.3% se vio beneficiado por la recuperación del sector primario en 6.2% (-2.2% en el 2014) y del sector no primario en 2.4% (3.6% en el 2014).

variación porcentual (%)



Fuente: BCRP INEI

En el 2015, la balanza comercial continuó siendo deficitaria, tal como ocurrió en el 2014, alcanzando un déficit de US\$ 3.2 mil millones, como resultado de la caída de los términos de intercambio. Las exportaciones sumaron US\$ 34.2 mil millones versus las importaciones de US\$ 37.4 mil millones.

La caída de los precios internacionales se generalizó a nivel mundial, destacando la fuerte baja del precio del petróleo. Respecto a nuestras exportaciones, los precios internacionales de metales básicos se redujeron, debido a las menores perspectivas de crecimiento a nivel global, en particular de China y la Eurozona.

El déficit en cuenta corriente de la balanza de pagos fue de US\$ 8.4 mil millones equivalente al 4.4% del PBI en el 2015, ligeramente menor al observado en el 2013 (4.5 %), originado por la caída de los precios de exportación y el menor impulso de las importaciones.

La tasa de inflación en el 2014 se ubicó en 4.4% reflejando principalmente alzas en los precios de alimentos y tarifas eléctricas. El componente de alimentos y energía se incrementó en 3.5%. Sin embargo, la inflación sin alimentos y energía, es decir descontando el impacto de estos rubros de alta volatilidad de precios, se ubicó en 4.1%. El sol continuó devaluándose respecto al dólar americano. El tipo de cambio cerró el año en S/3.41, 14.1% mayor que los S/2.990 del año anterior.

Al cierre del 2015, las reservas internacionales netas (RIN) fueron de US\$ 61.5 mil millones, monto menor en 1.3% al cierre del año anterior (US\$ 62.3 mil millones).

El sector construcción registró una caída de -5.9%, mostrando una fuerte desaceleración respecto al crecimiento del 2014 de 1.9%, afectado principalmente por el consumo interno de cemento, originado por el retraso del avance de las obras públicas y un menor ritmo de ejecución de los proyectos de vivienda privados.

cultura portales

Nos enfocamos en resultados que generan valor para nuestro negocio y para nuestro entorno.

Asumimos nuevos retos, no navegamos en zona comfortable.

Cambiamos e innovamos permanentemente.

Anticipamos hechos, manteniéndonos a la vanguardia de la competencia.

Mejoramos las ciudades donde trabajamos y la vida de sus habitantes.

LÍNEA DE TIEMPO

nuestra historia

1950
Inicio de Actividades



- El Grupo Raffo inicia actividades inmobiliarias en el Centro de Lima.

1967 | 68
Nuevos Negocios



- Se inicia el negocio de habitación urbana en La Molina, Chorrillos y El Callao.
- Apertura de la primera playa de estacionamientos en Perú, ubicada en las calles Washington y Wilson, con 182 cocheras.

1978
Centro Comercial Camino Real



- Se desarrolla el primer centro comercial moderno del país: el CC Camino Real (San Isidro), con tres torres de oficinas comerciales y áreas comerciales totales de 17,690m2.

1982
Negocio de Habitación Urbana



- Tomamos el liderazgo del país en el Sector Vivienda: Cedros de Villa en Chorrillos, Paseo de la República en Chorrillos, Pecanas en Chinchá - Ica y Fundo Oquendo en el Callao.

1992
Estacionamiento A.I. Jorge Chávez



- Los Portales empieza a operar la playa de estacionamiento del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en ese momento la más grande del país.

1993
Negocio de Hoteles



- Se incursiona en el negocio hotelero mediante la adquisición de hoteles de turistas en Piura y Tarma.

1994 | 96
Consolidación en Proyectos Multifamiliares



- Consolidación en el desarrollo de Proyectos Multifamiliares en NSE A y B (San Isidro, Miraflores, Surco y La Molina).
- Asociación estratégica del Grupo Raffo con el Grupo ICA, quien adquiere el 20% de las acciones de la empresa.

1997
Country Club Lima Hotel



- Se incorpora la operación del Country Club Lima Hotel, el más emblemático de la capital, remodelado integralmente e inaugurado al año siguiente.

1998
Estacionamientos Subterráneos San Isidro



- Se obtienen las concesiones para construir y operar las primeras mega-playas de estacionamiento subterráneas del país: Parque Cáceres y Boulevard Derteano (San Isidro).

2001 | 2007
Ingreso al Negocio de Vivienda Social para NSE C y D



- Los Portales da un cambio radical al incursionar en el negocio de Vivienda Social orientándose a los NSE C y D.
- Se inicia la expansión geográfica a los conos Norte y Este de Lima.

2009 | 2010
Aumento de Capital



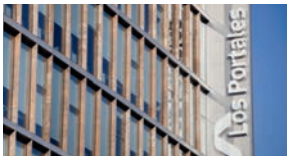
- El Grupo Raffo y el Grupo ICA equiparan su tenencia accionaria en Los Portales al 50%.
- Primer aumento de capital por US\$ 20MM.

2011 | 2012
Proceso de Corporativización y Centralización



- Implementación de SAP.
- Adopción de IFRS.
- Auditores externos de primer nivel **big four**.
- Adopción de política de Buen Gobierno Corporativo.
- Segundo aumento de capital por US\$ 20MM.

2013 | 2014
Nueva Sede Corporativa



- Ingreso al Mercado de Capitales con emisiones de Bonos Titulizados por US\$20MM e Instrumentos de Corto Plazo.
- Siguiendo el "Plan de Transformación y Eficiencia" trasladamos todas las Unidades de Negocio a nuestra nueva sede corporativa en Magdalena.

2015
Expansión Geográfica



- Sólida presencia en el país, 12 provincias y 17 ciudades.
- Principal emisor de Instrumentos de Corto Plazo en el mercado de capitales.
- Record histórico en ventas y utilidad.

2016
Un Nuevo Ciclo Comienza



- Enfoque estratégico en negocios "core".
- Adecuado manejo financiero.
- Optimización de la organización.

nuestros resultados

ingresos (S/ MM)

769

utilidad bruta (S/ MM)

253

utilidad neta (S/ MM)

62

EBITDA ajustado (S/ MM)

184

total activos (S/ MM)

1,597

total pasivos (S/ MM)

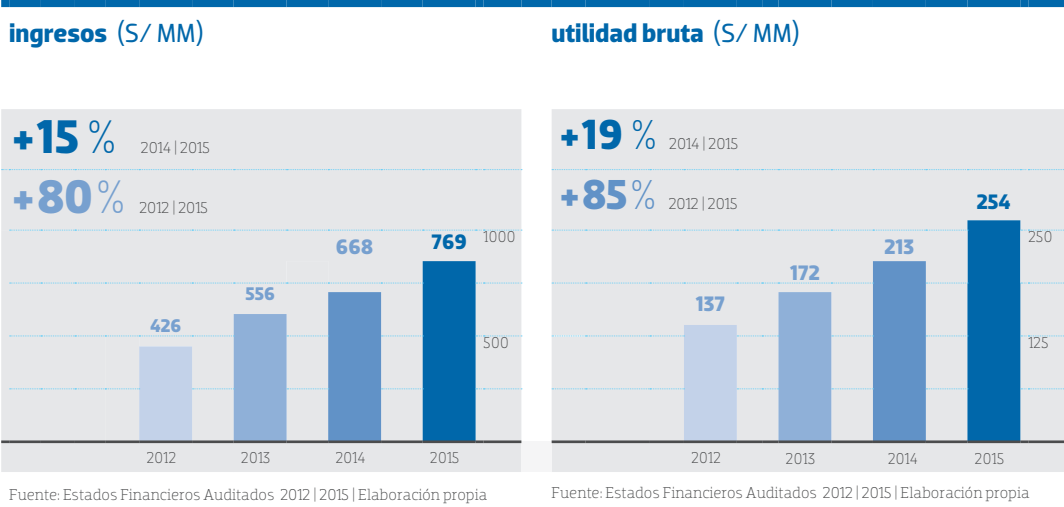
1,223

patrimonio

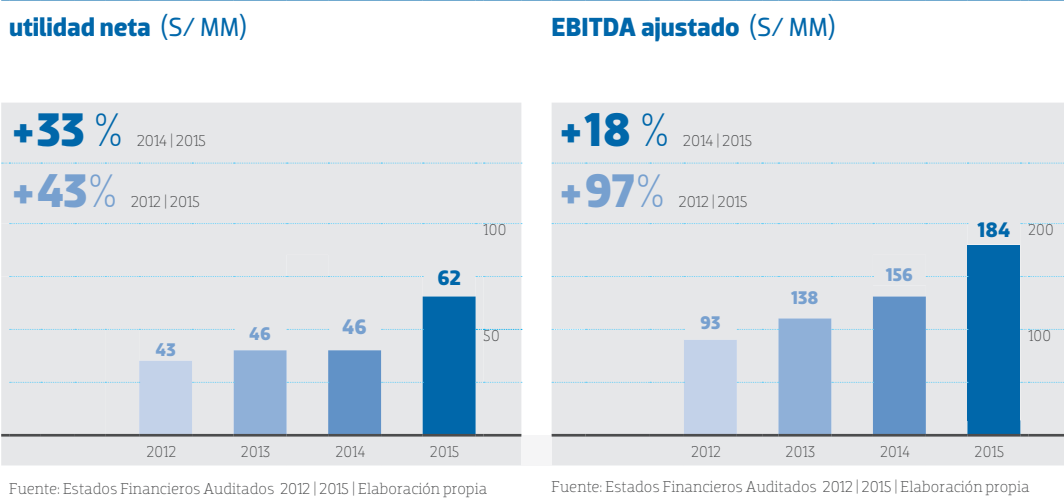
374

RESULTADOS

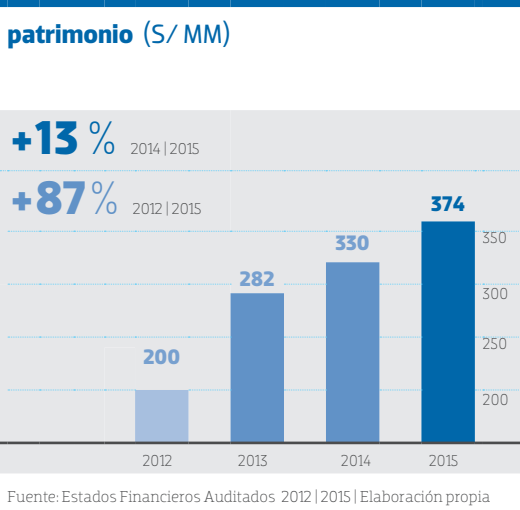
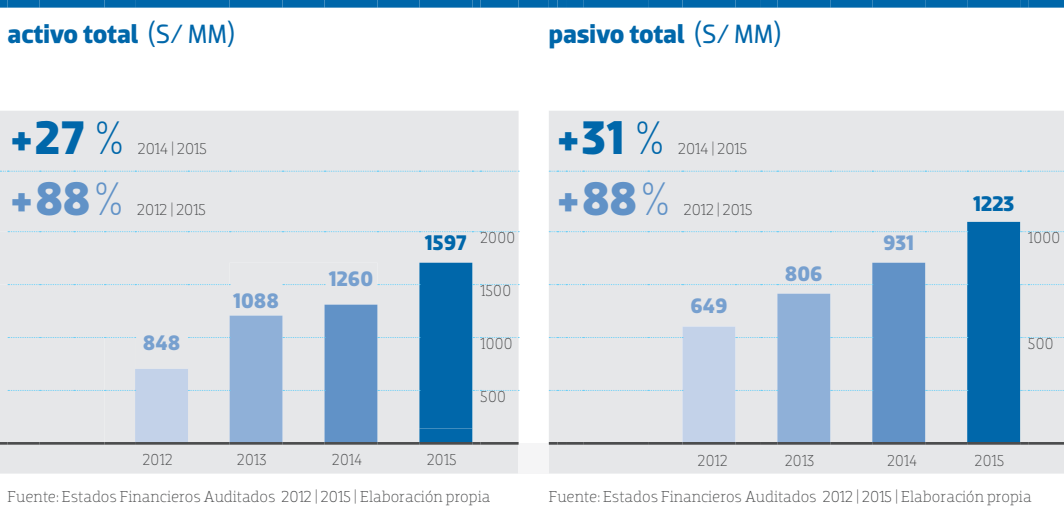
La Empresa generó en el 2015 ingresos totales por S/ 769 millones, importe mayor en 15% a los S/ 668 millones del año 2014. La contribución (utilidad bruta) fue de S/ 253 millones (S/213 millones en el 2014), equivalente a 33% de las ventas (32% de las ventas en el 2014).



La utilidad neta obtenida fue S/ 62.2 millones, monto mayor en 34% al año 2014 de S/ 46.4 millones en el 2014. El EBITDA ajustado fue de S/ 183.5 millones, 18% superior al obtenido el año 2014 de S/ 155.9 millones.



El Activo Total ascendió a S/ 1,597 millones (S/ 1,260 millones en el 2014), el Pasivo Total alcanzó los S/ 1,223 millones (S/ 931 millones en el 2014) y el Patrimonio Neto fue de S/ 374 millones, 13% mayor a los S/ 329 millones del 2014.



El año 2015, la empresa obtuvo flujos positivos en sus Actividades de Operaciones de S/26.2 millones (S/ -14.1 millones en el 2014) y de Actividades de Inversión de S/40.0 millones (S/ -67.7 millones en el 2014).

flujo de efectivo (S/ MM)

	2012	2013	2014	2015
utilidad del año	43.4	46.3	46.5	62.2
actividades de operación	-80.3	-137.1	-60.6	-35.9
flujo después de actividades de operación	-36.9	-90.7	-14.1	26.2
actividades de inversión	-19.1	-40.5	-53.6	13.8
flujo después de actividades de inversión	-56.0	-131.3	-67.7	40.0
actividades de financiamiento	61.3	148.6	78.6	58.2
flujo después de actividades de financiamiento	5.3	17.3	11.0	98.2
saldo de caja inicial	30.8	36.1	53.4	64.4
saldo de caja final	36.1	53.4	64.4	162.6

Fuente: Estados Financieros Auditados 2012 | 2015 | Elaboración propia

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/ 680.4 millones (S/ 510.7 millones en el 2014). La duración promedio de nuestra deuda es de 3 años a un costo promedio ponderado de 8.15%. La deuda financiera consolidada se encuentra respaldada con activos por más de S/ 1,500 millones.

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

principales indicadores financieros

	2012	2013	2014	2015
margen bruto	32.2%	31.0%	31.6%	33.0%
margen operativo	13.3%	21.2%	17.6%	20.9%
margen neto	10.2%	8.3%	7.0%	8.1%
margen EBITDA ajustado	21.9%	24.8%	23.3%	23.9%
liquidez (activo corriente pasivo corriente)	1.27x	1.35x	1.22x	1.42x
deuda financiera neta EBITDA ajustado	2.92x	2.67x	2.86x	2.82x
deuda financiera neta patrimonio	1.36x	1.30x	1.35x	1.39x
apalancamiento (pasivo total patrimonio)	3.25x	2.86x	2.82x	3.27x
apalancamiento ajustado (pasivo total - anticipos patrimonio)	2.32x	2.22x	2.43x	2.89x
rentabilidad sobre patrimonio (utilidad neta patrimonio promedio)	23.5%	19.2%	15.2%	17.7%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2012 | 2015 | Elaboración propia
Deuda Financiera Neta = Obligaciones Financieras - Efectivo y equivalente de efectivo
x= número de veces

SOSTENIBI- LIDAD

En Los Portales nos sostenemos en una sólida estructura de deuda|capital y en una organización en búsqueda de eficiencias.
Nos mantenemos a la vanguardia, atraemos, desarrollamos y retenemos el talento necesario, que nos permite contar con los mejores colaboradores y profesionales del país.
Estamos convencidos que la base sólida de una empresa se construye en su gente.



ADMINISTRACIÓN Y
DIRECTORIO

* grupo RAFFO
** grupo ICA

DIRECTORIO	Presidencia	COMITÉ EJECUTIVO	Miembros Titulares	COMITÉ AUDITORÍA	Presidencia	GERENCIAS PRINCIPALES	Gerencia General
	* Ernesto Raffo Paine		** Diego Quintana Kawage ** Alejandro Vargas Reyes * Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo		** Alejandro Vargas Reyes		* Guillermo Velaochaga Raffo
			Miembros Suplentes			Miembros	Gerencia Central Unidad Vivienda
Directores Titulares			** Alonso Quintana Kawage ** Rodrigo Quintana Kawage * Ernesto Fernandini Raffo * Alberto Pescetto Raffo			** Diego Quintana Kawage * Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo	Wilfredo De Souza Ferreyra Ugarte
				Auditoría Interna Alicia Augusto Wong			Gerencia Unidad Estacionamientos Eduardo Ibarra Rooth
Directores Suplentes			** Rubén Gerardo López Barrera * Eduardo Ibarra Diaz Ufano				Gerencia Unidad Hoteles Luis Gomez Corthorn
							Gerencia Central Administración y Finanzas Ramón García Quintana (hasta el 30 de setiembre del 2015, asumiendo sus funciones el Gerente de Finanzas Sr. Fernando Gomez Ñato)

EXPERIENCIA

ERNESTO RAFFO PAINE

Presidente del Directorio y Miembro del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

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.

BERNARDO QUINTANA ISAAC

Director

Director de Los Portales desde el año 2005, es Presidente del Grupo ICA de México, y forma parte del Directorio de importantes empresas de su país como CEMEX, TELMEX y el Grupo Carso, entre otras. 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 los Directores Diego, Alonso y Rodrigo Quintana Kawage.

DIEGO QUINTANA KAWAGE

Director y Miembro Titular del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

Vicepresidente de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. y miembro de la Comisión Ejecutiva de la Cámara Nacional de Vivienda de México. Licenciado en Economía en la Universidad Anáhuac, México, con maestría en Administración de Negocios de Stanford University, EE.UU.

ALONSO QUINTANA KAWAGE

Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director General de Empresas ICA, S.A.B de C.V. y miembro del Comité Ejecutivo de Los Portales desde el año 2009. Es ingeniero civil graduado

en la Universidad Iberoamericana, México, y tiene una maestría en Administración de Negocios de Northwestern University de Chicago: The Kellogg School of Management, EE.UU.

RODRIGO QUINTANA KAWAGE

Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Gerente Legal de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. desde junio del 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.

ERNESTO FERNANDINI RAFFO

Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

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.

ALBERTO PESCETTO RAFFO

Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director de Los Portales desde el año 2008, Gerente General de la Compañía Minera Caudalosa y Gerente Corporativo de GR Holding S.A., ambas empresas pertenecientes 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.

RUBEN GERARDO LOPEZ BARRERA

Director Suplente de Los Portales

Desde el año 2012, VicePresidente de Operaciones Internacionales y miembro del Comité Ejecutivo de Empresas ICA. Ingeniero Civil graduado en la Universidad Iberoamericana de México, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de Stanford University, EE.UU.

EDUARDO IBARRA DIAZ UFANO

Director Suplente de Los Portales

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.

ALEJANDRO VARGAS REYES

Miembro Titular del Comité Ejecutivo y Presidente del Comité de Auditoría

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.

GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO

Director Gerente General y Miembro del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

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.

RAMÓN GARCÍA QUINTANA

Gerente Central de Administración y Finanzas

Trabajó en Los Portales desde el año 2010. Funcionario de Empresas ICA S.A.B. de C.V. desde 2005, es ingeniero industrial graduado en la Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestría en Finanzas Avanzadas de la IE Business School de Madrid. Laboró en la empresa hasta el 30 de setiembre del 2015.

WILFREDO DE SOUZA FERREYRA UGARTE

Gerente Central de Negocios de Vivienda

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).

EDUARDO IBARRA ROTH

Gerente de Negocios de Estacionamientos

Trabaja en Los Portales desde el año 2005 y es administrador graduado en la Universidad de Lima, Perú. Senior Executive MBA – Universidad de Piura.

LUIS GÓMEZ CORTHORN

Gerente de Negocios de Hoteles

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.

FERNANDO GÓMEZ ÑATO

Gerente de Finanzas y Tesorería

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. Desde el 1ro de octubre del 2015, asume las funciones de Gerente Central de Administración y Finanzas.

misión visión principios

Desarrollamos negocios inmobiliarios, de estacionamientos, hoteleros 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.

Ser una 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.

Los fundamentos que nos guían y que generan un sistema de organización óptimo para hacer negocios son:

- **Integridad**
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.
- **Calidad**
Nuestra calidad es una máxima. Es nuestro sello de garantía. Todos nuestros productos y servicios son elaborados y entregados con pasión y devoción, ofreciendo lo mejor de nosotros mismos a nuestros clientes.
- **Confianza**
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.
- **Responsabilidad Social**
Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.

NUESTRA EMPRESA

Datos generales

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública del 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

Objeto social

Los Portales S.A. se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, strip malls y administración de centros comerciales, 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. Detenta (tres) 3 concesiones de estacionamientos subterráneos, 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, una compartida entre la Municipalidad de Miraflores y de San Isidro (Playa de Estacionamiento Subterráneo Óvalo 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 del 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 del 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 del 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 del 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 del 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 del 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 del 2015, 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 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 del 2015 es la siguiente:

tenencia	número de accionistas	porcentaje de participación
Menor al 1%	1	0.01%
Entre 1% – 5%	-	-
Entre 5% – 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 del 2015 es de 99.9%.

- **Consortio 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 del 2015 es de 99.9%.
- **Inversiones Nueva Etapa S.A.C.**
Constituida en marzo del 2003 y especializada en la ejecución de proyectos de vivienda social Techo Propio y Mivivienda. Nuestra participación al 31 de diciembre del 2015 es de 99.8%.
- **Consortio Los Portales S.A.**
Constituida en julio del 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.
- **LP USA S.A.**
Empresa adquirida por Los Portales S.A. en el 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 del 2015 es de 99.8%.

Negocios asociados

- **Inversiones Real Once S.A.**
Mantenemos una 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.
- **Strip Centers del Perú S.A.**
Durante el 2015, continuamos trabajando conjuntamente con Inmuebles Comerciales del Perú S.A. (perteneciente al grupo chileno operador de centros comerciales Parque Arauco), a través de una alianza estratégica para la construcción, desarrollo y operación de centros comerciales y strip malls en el país. Para ejecutar dicho acuerdo, se constituyó la empresa Strip Centers del Perú S.A., a través de la cual se realizaron negocios conjuntos de proyectos de centros comerciales en el Perú. A finales del 2015, Los Portales S.A. decidió la venta de su participación en Strip Centers del Perú S.A. a su socio, con la finalidad de enfocarse en sus negocios "core": inmuebles, estacionamientos y hoteles.
- **Consortio Estacionamientos Miraflores S.A.**
Hemos logrado una importante participación en el Consortio de Estacionamientos Miraflores S.A., empresa encargada de la construcción, desarrollo y operación del futuro 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 se encuentra actualmente en construcción y estará en operación en el segundo semestre del 2016.

Aportaremos nuestro know how en el negocio de estacionamientos creando una moderna playa subterránea, operada con tecnología de punta. Este proyecto aliviará 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 mexicano de empresas constructoras, cuyas principales líneas de negocio son construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. Tiene más de 60 años de presencia en el mercado mexicano. Este Grupo ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, mantenimiento y operación de carreteras, puertos y aeropuertos, represas y túneles; participando también, 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 3,300 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 92 puestos de nivel gerencial (funcionarios), 141 puestos de nivel jefatural (empleados), 2,967 puestos de nivel técnico y administrativo (empleados) y 100 puestos de construcción civil (obreros).

GRUPO ECONÓMICO

Estamos orientados al desarrollo de nuestros colaboradores, buscando potenciar su capacidad de crecimiento, realizando para ello programas de Capacitación, evaluaciones periódicas de desempeño y ofreciendo posibilidades de promoción interna. Además, durante el año mantuvimos diversas actividades que promueven la integración, el reconocimiento y la identificación con la Empresa, que han permitido consolidar un buen clima laboral, contribuyendo con el desarrollo y compromiso de los colaboradores dentro de 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.

- i.

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 del 2015 asciende a S/171'253,798.00, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Durante el 2015, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.
- ii.

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 del 2013 con un plazo de 8 años amortizable y con una tasa de 7.34%.
- iii.

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 del 2015 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 8.09%.
- iv.

Papeles Comerciales (E-Prospectus)

Dentro del Primer Programa Papeles Comerciales hasta por US\$50'000,000 o su equivalente en soles, la empresa realizó 3 (tres) emisiones durante el 2015, conforme al siguiente detalle:

Programa	Emisión	Serie	Nemónico	Monto US\$	Tasa	Vencimiento
Primer	Tercera	C	PORTA1PC3C	6,000.000	2.9270	14/04/2016
Primer	Tercera	D	PORTA1PC3D	6,000.000	3.4594	28/02/2016
Primer	Tercera	E	PORTA1PC3E	6,000.000	3.5599	10/11/2016

Adicionalmente, la empresa inscribió el Primer Programa Papeles Comerciales – Oferta Privada hasta por US\$50'000,000 o su equivalente en soles. La empresa realizó 1 (una) emisión durante el 2015, conforme al siguiente detalle:

Programa	Emisión	Serie	Nemónico	Monto US\$	Tasa	Vencimiento
Primer	Primera	–	PORTA1PC1	5,000.000	3.5000	28/02/2016

El detalle de la información referida a las cotizaciones mensuales correspondientes al ejercicio 2015, de los valores representativos de deuda inscritos para su negociación en Rueda de Bolsa es el siguiente:

Cotizaciones 2015							
Codigo ISIN	Nemónico	Año - mes	Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
PEP73050V081	PORTA1PC3B	2015-10	99.7671	99.7671	99.7671	99.7671	99.7671

Factores de Riesgo

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.

i. 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:

La evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compra venta.

El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos.

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 2015 fue de 0.60%.

ii. **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.

iii. **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.

iv. **Riesgo de la Factibilidad de Servicios Públicos**

El negocio inmobiliario, y en particular el de habilitación urbana, requiere la 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.

v. **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 provisiones 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.

vi. **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.

vii. **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.

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

viii. **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 sometidos 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.



**Brindamos
oportunidades
basadas en el
respeto.**

BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2015 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 sus actividades diarias 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, que integra la comunicación de la empresa a través de diversas plataformas (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón, cartas) con nuestros colaboradores que cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

Durante el 2015 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, 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.

Asociación de Buenos Empleadores (ABE)

Somos una empresa peruana reconocida por sus buenas prácticas laborales por la Asociación de Buenos Empleadores (ABE) por sexto año consecutivo, brindando oportunidades basadas en el respeto, desarrollo y reconocimiento a nuestros colaboradores, quienes son el recurso más importante, dando paso así a las mejoras en la gestión de personas.

Con la obtención de esta certificación, Los Portales reafirma su compromiso de mejora continua en beneficio de sus colaboradores, contribuyendo a mejorar la calidad del empleo en el país y en consecuencia a incrementar la productividad nacional.

Línea Ética

La Línea Ética de Los Portales inicia en septiembre del 2013 como un sistema de recepción de comunicaciones relacionadas a incumplimientos al Código de Conducta, políticas y procedimientos de la empresa y a cualquier irregularidad que pueda afectar a los trabajadores, proveedores, a los procesos y al patrimonio de la empresa. La Línea Ética es administrada por una empresa externa y distinta a Los Portales, con el fin de garantizar el anonimato, independencia y confidencialidad.

A lo largo de estos años, el crecimiento y maduración de nuestra Línea Ética, ha significado un esfuerzo conjunto y permanente liderado por la Alta Dirección, a fin de incluir en nuestra cultura los principios de buen gobierno corporativo que hacen sostenible el uso de esta herramienta. Además

se ha desarrollado un proceso de atención de los casos presentados y el reporte independiente y periódico al Comité de Ética, con el fin de tomar medidas preventivas y correctivas que aseguren el buen desenvolvimiento en la empresa acorde con los principios del Código de Ética y las políticas de la empresa.

Hoy en día podemos decir que nuestra Línea Ética es de conocimiento y esta a disposición de todos nuestros colaboradores en todas las Unidades de Negocio y a todos los niveles, asegurando una comunicación eficaz, oportuna y confidencial.

Cabe precisar que el uso de la Línea Ética nos ha permitido implementar mejoras en nuestros procesos, reforzar el control interno y detectar oportunamente conductas irregulares que pudieran afectar el logro de nuestros objetivos.

Responsabilidad Social

Desde hace cinco años hemos implementado acciones para consolidar a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Tenemos sólidos vínculos con nuestros grupos de interés, 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 reflejar un impacto en materia económica, social y ambiental integrado con buenas prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Estamos convencidos también, 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 brinda 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, consolidamos nuestro programa Ludoparques como una experiencia que empieza con el niño en sus primeros años y lo lleva, a través del juego, a desarrollar su imaginación y motivación. Buscamos educar de manera activa a través de la investigación en el aula, promoviendo la formación de niños curiosos, que cimenten la base de su conocimiento en el apoyo y en una mejor infraestructura educativa.

A través de dicho programa convertiremos la práctica pedagógica en acciones eficientes realizando proyectos de investigación en el aula que promuevan la formación de niños investigadores, a través de una metodología activa.

Con nuestros diferentes programas y actividades con los niños y sus familias, esperamos lograr una mayor integración y verdaderas posibilidades de crecimiento.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Ludoparques

Este programa de Responsabilidad Social continua creando espacios de sana diversión, donde niños y adultos pueden compartir a través de la puesta en marcha de nuestros denominados "Ludoparques".

Creemos que la actividad esencial de los niños para desarrollar gran parte de sus facultades está basada 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, a la vez que ayudamos a generar espacios públicos de recreación en las localidades donde nos establecemos, haciendo 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 un trabajo paralelo orientado a organizar a las comunidades, asegurando así la sostenibilidad de los Ludoparques a través de Talleres de Animadores Lúdicos, integrados por jóvenes preparados para acompañar a los niños y desarrollar actividades de animación sociocultural.

El programa Ludoparques contempla la elección de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr su mantenimiento a través de la autogestión, permitiendo la sostenibilidad del proyecto, siendo estos mismos gestores quienes contribuyen a promover los valores antes mencionados.

El desarrollo de los Ludoparques comprende la construcción de su infraestructura y juegos, fortaleciendo las capacidades lúdicas de la comunidad, mejorando la calidad de vida de las familias de las zonas aledañas.

Nuestros Ludoparques han sido ejecutados íntegramente con recursos propios, contando con la participación activa de los colaboradores de Los Portales a través de nuestro programa de voluntariado corporativo, quienes han sido parte de las campañas de limpieza, pintado, sembrado, entre otras. Estas acciones nos permiten fortalecer el sentido de pertenencia, fomentando las habilidades de liderazgo y el trabajo en equipo en nuestros colaboradores, incrementando su compromiso y desarrollando nuevas competencias.

El primer Ludoparque se estableció en el 2012 en la comunidad de La Angostura, distrito de Subtanjalla en Ica, con 2,870m² de área construida. El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con 2,800m². El tercero en el distrito de San Vicente en Cañete con 985m².

Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2015 culminamos de manera exitosa la implementación del cuarto Ludoparque en el distrito de Pimentel en Chiclayo, que cuenta con 735.62m² y la activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Nuestro cuarto Ludoparque en Chiclayo ha concitado mucho entusiasmo gracias al compromiso de la comunidad. Como parte de las acciones de desarrollo, de marzo a mayo 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 conjunto con la comunidad y con las autoridades del Municipio de Pimentel.

Estamos proyectando la implementación del quinto Ludoparque en la ciudad de Barranca, el cual esperamos entregar en el segundo trimestre del año 2016.

Otros Programas

Durante el año continuamos apoyando la buena formación pedagógica en nuestro país realizando actividades en los siguientes centros de educación inicial: Escuela Jesús de Nazareth, Escuela República del Perú, Escuela Mi Nueva Casita, Escuela Pequeños Querubines, Escuela Jorge Basadre, Escuela Los Portales y Escuela Corazón de Jesús, todas ubicadas en el distrito de Villa El Salvador.

Estas escuelas forman parte del programa "Rum Rum el Explorador" orientado a la capacitación de docentes a cargo de la Asociación Educativa Caritas Graciosas, que nos acompaña en este proyecto. A través de él se busca convertir la práctica pedagógica en propuestas más activas y eficientes, realizando proyectos en el aula, promoviendo la formación de niños investigadores desde la aplicación de una metodología activa de aprendizaje basada en la investigación. Este programa, beneficia a un total de 7 instituciones educativas, cerca de 49 docentes y 1300 niños y niñas con la metodología de los Proyectos de Investigación en el Aula.



EFICIENCIA

Nuestra capacidad de adaptación se evidencia a través de una innovación constante que nos permite lograr el máximo rendimiento.
Optimizamos nuestra organización con una cultura de ahorro, implementando iniciativas que impacten en los principales procesos operativos e indicadores de gestión.
La renovación permanente nos permite ser más eficientes.

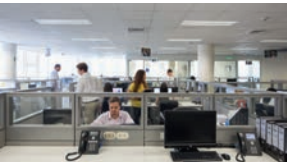
UNIDAD CENTRAL

Una Sólida Estructura Matricial



- Proporcionamos a nuestras unidades de negocio un sólido soporte para operar.

Optimizamos Eficiencias



- Tratamiento centralizado para nuestras Unidades de Negocio: Vivienda, Estacionamientos y Hoteles.

247 Colaboradores



- Nuestra gente sigue siendo el principal activo de la empresa.

Sinergia Corporativa

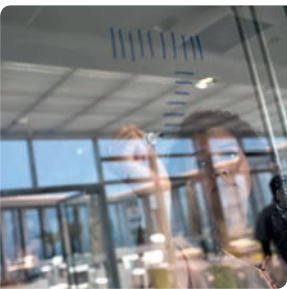


- Mantenemos políticas estandarizadas para todas nuestras unidades de negocio.

Factores de Éxito



- Anticipación
- Conocimiento de nuestro cliente.
- Enfoque en nuestros Negocios CORE.



Nuestro ADN



Posicionamiento de la marca



Somos una empresa con una estructura 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 potencia la marca Los Portales promoviendo, a su vez, la plena vigencia de la "Cultura Los Portales".

El área central se ha convertido en el "socio estratégico" de las Unidades de Negocio y sienta las bases necesarias para un crecimiento sostenible. Vela, además, por el cumplimiento de las políticas corporativas, las buenas prácticas y un planeamiento centralizado de los negocios, teniendo como labores esenciales el eficiente desarrollo y crecimiento de las Unidades de Negocio. Por ello, implementamos constantes acciones de fortalecimiento del área corporativa, que nos permiten responder adecuadamente a los requerimientos de una compañía de la envergadura de Los Portales.

El área de Auditoría Interna (con representación de ambos grupos de accionistas, Grupo Raffo y Grupo ICA) viene funcionando 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 constantemente con las divisiones de negocio como socio estratégico para minimizar los riesgos potenciales en los proyectos emprendidos.

Estructura Matricial

unidad central	administración	capital humano	contabilidad	finanzas corporativas	legal	marketing	tecnología de la información
unidad vivienda							
unidad estacionamientos							
unidad hoteles							
unidad rentas							

SELECTI- VIDAD

Para crear valor, nuestra estrategia de negocios se basa en mantener la diversificación a través de un plan selectivo de inversiones. Nos enfocamos en nuestros negocios principales, desarrollando proyectos de habilitación urbana y edificaciones enfocados en los segmentos C y D, invirtiendo en estacionamientos a través de concesiones e iniciativas privadas y maximizando la rentabilidad y calidad de nuestra cadena de hoteles.

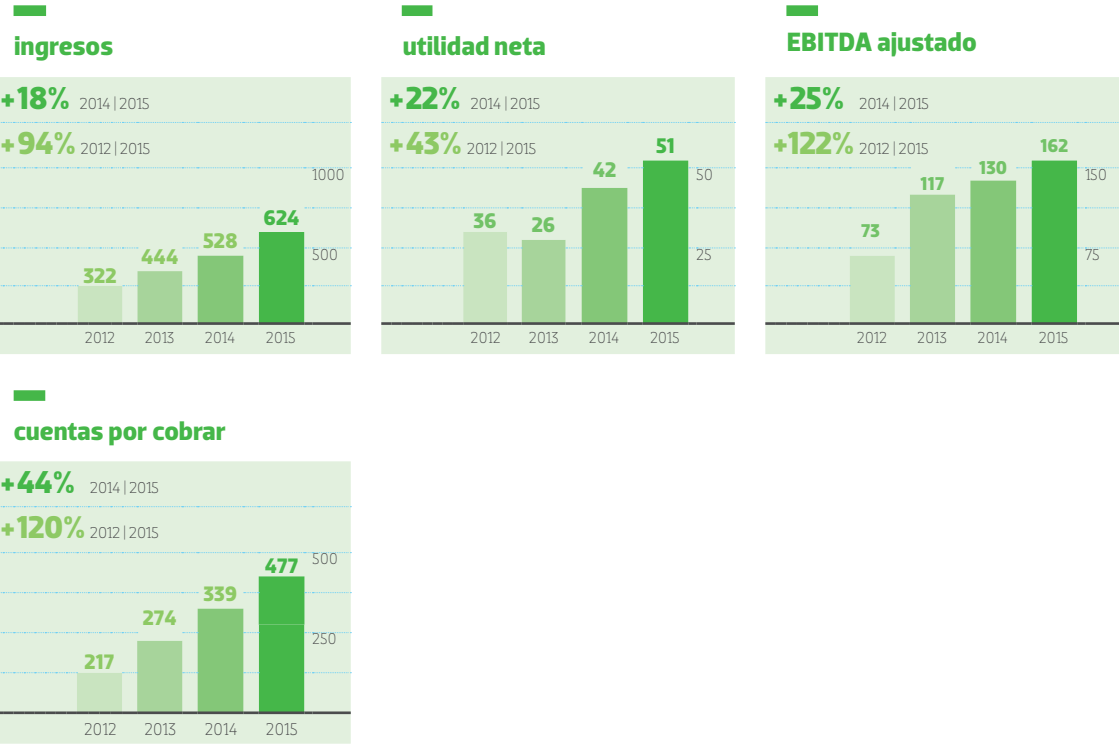
UNIDAD VIVIENDA

Brindar una vivienda digna a más peruanos cada día, esa es nuestra consigna. Porque cuando obramos con compromiso, cuando trabajamos en equipo, con un solo objetivo, conseguimos resultados concretos: logramos construir hogares. En esta unidad, lo importante no es solo ser líderes del negocio, lo que realmente importa es que estamos construyendo una vida mejor para miles de peruanos.



Wilfredo De Souza Ferreyra U.
Gerente Central
Unidad Vivienda
19 años con
Los Portales

resultados en millones de soles (S/)



UNIDAD VIVIENDA

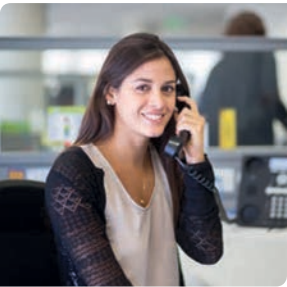
+50

Proyectos a Nivel Nacional



6,236

Unidades Vendidas



512,730 m2

Producción Comercial



356 has.

Reservas Inmobiliarias



60%

Ventas en Lima



4 productos

- Habilitación Urbana Primaria.
- Habilitación Urbana Secundaria.
- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar

Posicionamiento de la marca

mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida.

40%

Ventas en Provincia



Descripción del Negocio

Nuestra Unidad de Vivienda, siguiendo el reto por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente a 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 12 ciudades y 8 provincias del país.

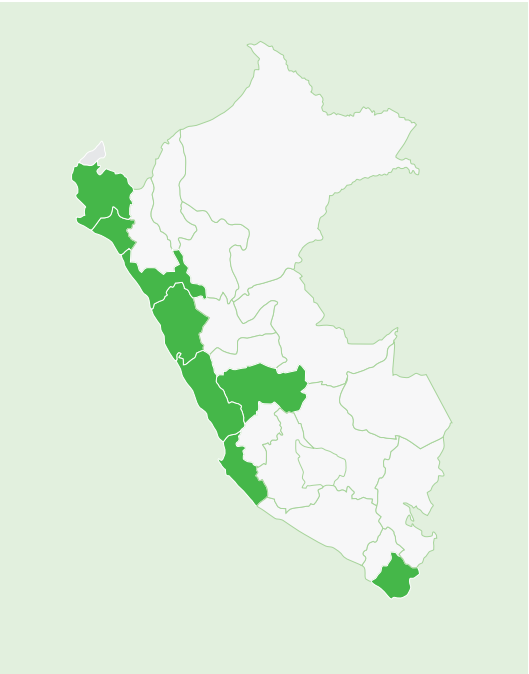
Presencia Nacional

8 Provincias

- Piura
- Lambayeque
- La Libertad
- Ancash
- Lima
- Junín
- Ica
- Tacna

12 Ciudades

- Piura
- Chiclayo
- Lambayeque
- Trujillo
- Chimbote
- Lima
- Barranca
- Huacho
- Cañete
- Huancayo
- Ica
- Tacna



UNIDAD VIVIENDA

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 2015 entregamos más de 635,339m2 en lotes de habilitación urbana a nuestros clientes, por un valor aproximado de S/449 millones. A su vez tuvimos una producción comercial de aproximadamente 512,730 m2 por S/ 472 millones en proyectos que serán entregados entre los años 2016 y 2017.

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

Por sexto año consecutivo Los Portales ha desarrollado con éxito el mercado de viviendas secundarias, concentrándonos en la comecialización de lotes para casas de campo y de playa. El primer proyecto de casas de campo se inició en Cieneguilla y su expansión continuó 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 están llevando 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: Lima Este, Centro y Norte. Asimismo, en el año 2014, se inició un proyecto multifamiliar del mismo tipo en Ica. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se desarrollan en los distritos de Pachacamac, Carabayllo, Ñaña, Centro de Lima, La Perla y San Carlos-Ica.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consolidadas 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 garantizada. Las cuentas por cobrar ascendieron al cierre del 2015 a S/ 477 millones (S/ 339 millones en el 2014). Los Estados Financieros reportan S/ 413 millones en cuentas del activo (S/ 257 millones en el 2014) y S/ 64 millones en cuentas de orden (S/ 82 millones en el 2014). Estas 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 2015 y 2014 ha sido de 0.60% para ambos. Asimismo, 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.

(ver gráfico página 59)

Resultados

La Unidad generó en el 2015 ingresos totales por S/ 624 millones (S/ 528 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento de 18%). La utilidad bruta fue de S/ 207 millones (S/ 169 millones en el 2014), equivalente a 33% de las ventas (32% en el 2014). El EBITDA ajustado fue de S/ 162 millones, 25% superior al obtenido el año 2014 de S/ 130 millones.

(ver gráfico página 59)

UNIDAD ESTACIONA- MIENTOS

Nuestro equipo ama los retos y se adelanta a los hechos manteniendo siempre un espíritu innovador. Al saber reconocer sus fortalezas, lucha por potenciarlas, sacando provecho de ellas, creando situaciones y soluciones especialmente pensadas en el bienestar de nuestros clientes. En esta Unidad, estamos acostumbrados a dar más, porque creemos que la excelencia solo es posible cuando el empeño por mejorar es más grande que nosotros mismos.

Eduardo Ibarra Rooth
Gerente Unidad Estacionamientos
11 años con Los Portales

resultados en millones de soles (S/)

ingresos

79

utilidad bruta

23

utilidad operativa

7

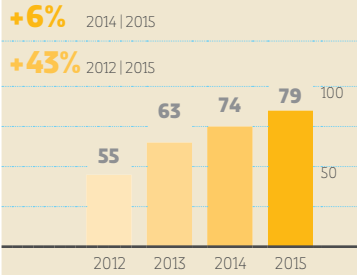
utilidad neta

2

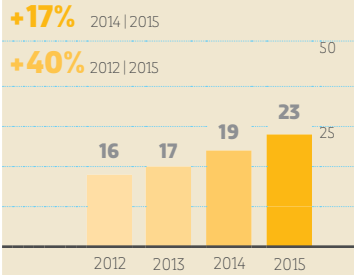
EBITDA

12

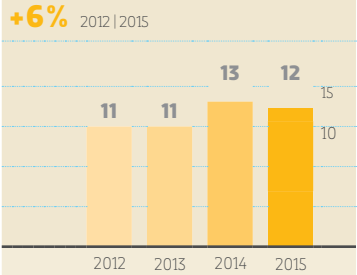
ingresos



utilidad bruta



EBITDA



UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

225 Operaciones 	43,480 Cocheras 	6,627 Abonados 	140 mil Usuarios de Portales Pass 
40 millones Autos atendidos 	9 ciudades Presentes en • Lima • Arequipa • Pucallpa • Cusco • Huacho • Piura • Ica • Callao • Cajamarca	mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida.	

Descripción del Negocio

Con esta Unidad lideramos el mercado de estacionamientos en el Perú, estando presente en varios departamentos y regiones del país. El ámbito de negocios de nuestra Unidad 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 como corporativos; con excelencia en el servicio, moderna infraestructura y tecnología de punta. Para ello desarrollamos soluciones urbanas de valor, facilitándole 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 nos permite estar interconectados 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, expuestos a un gran flujo de clientes. Trabajamos con creatividad en diversos formatos: volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.
- Tenemos nuestra propia tarjeta: Portales Pass, única en el mercado, y de uso exclusivo en nuestra red de estacionamientos. Portales Pass es fácil de usar y recargar, además permite ahorrar en cada servicio, no es necesario el pago en efectivo y brinda una serie de beneficios exclusivos.

UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

Nuestra Unidad de Estacionamientos es ampliamente reconocida porque contribuye al desarrollo de soluciones urbanas de valor que hacen más fácil la vida de las personas, las empresas y la sociedad. Además, destaca por la excelencia en su servicio, basado en la calidad y la modernidad contando con un equipo capacitado y comprometido con los logros de la Empresa.

- Nuestra Unidad de Estacionamientos es intensiva en la gestión del recurso humano, razón por la cual reconocemos al capital humano como eje central de nuestras operaciones. Por eso, nuestros más de 1,870 colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, para mantener los altos estándares de nuestro 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", una herramienta muy importante para verificar y mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo.
- 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, mantenemos por un año más la certificación ISO 9001:2008 que la empresa NSF otorga, siendo aún la primera compañía de estacionamientos del Perú en lograr ser certificada bajo esta norma. Este hecho nos brinda una ventaja competitiva, diferenciándonos en el mercado.

Con más de 50 años en el mercado, nuestra fuerte presencia se mantiene 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 2015 ha sido un año de continuidad para nuestra política de expansión a nivel nacional. Hemos operado un total de 225 estacionamientos (207 en el 2014) y 43,480 cocheras (40,140 en el 2014) distribuidas en Lima, Arequipa, Pucallpa, Cusco, Huacho, Piura, Ica, Callao y Cajamarca. De igual manera, seguimos poniendo énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda de estacionamientos, como San Isidro, Cercado, La Victoria y Miraflores. En estos dos últimos distritos contamos con dos concesiones adjudicadas de estacionamientos subterráneos en proceso de desarrollo a través de las empresas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

Destacamos la buena 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 2015 ingresos totales por S/ 79 millones (S/ 74 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento de 6%). La utilidad bruta fue de S/ 22 millones (S/ 19 millones en el 2014), equivalente a 29% de las ventas (26% de las ventas en el 2014). El EBITDA fue de S/13 millones.

(ver gráfico página 67)

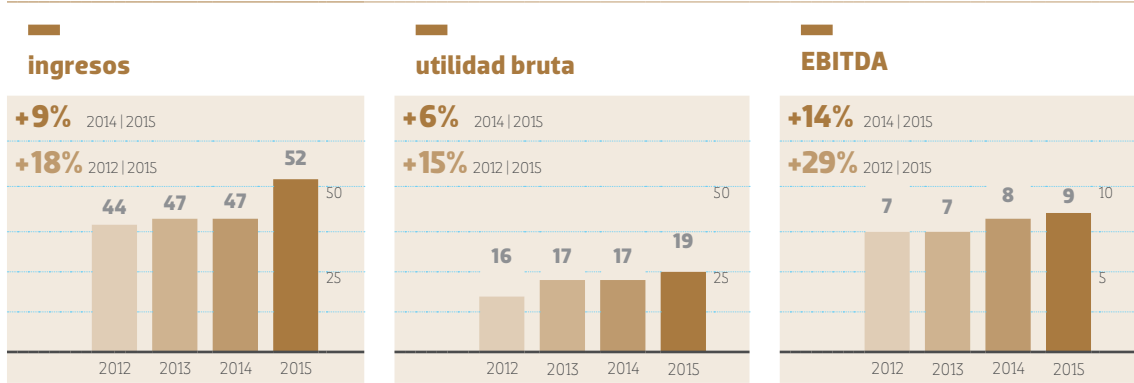
A man and a woman are seated in a hotel lobby, engaged in a conversation. The woman, on the left, has her hair in a bun and wears glasses and a black dress. The man, on the right, is wearing a dark suit over a light blue shirt and is holding a black folder. They are both smiling. In the background, there are large potted plants with red flowers and a wooden pillar.

UNIDAD HOTELES

Con una visión enfocada 100% en satisfacer a nuestros clientes, en esta unidad nos esforzamos por superar todas sus expectativas. Porque creemos firmemente que entregando momentos inolvidables, enfocándonos en brindar comodidad, empeñándonos en ofrecer detalles estamos creando experiencias únicas, que perdurarán en la memoria y el corazón de cada uno de nuestros huéspedes. De esta forma, marcamos la pauta de una operación que tiene como fin mejorar sus vidas.

Luis
Gómez Corthorn
Gerente Unidad
Hoteles
17 años con
Los Portales

resultados en millones de soles (S/)



UNIDAD HOTELES

6 Operaciones  Lima Piura Máncora Chiclayo Tarma Cusco	2 Hoteles de Lujo 4 Hoteles Ejecutivos 	LEADING HOTELS OF THE WORLD 	328 Habitaciones 
mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida.	61% ocupación promedio 	70,794 room nights 	107,534 huéspedes durante el año 

Descripción del Negocio

Nuestra Unidad 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 provee 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.

Durante el 2015 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles, resaltando la remodelación del Restaurante Perroquet.

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

Los restaurantes y salones de eventos situados 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, así mismo el Bar Inglés, es reconocido en la capital limeña, siendo nuevamente premiado en el 2015 por Summum como el establecimiento con el mejor pisco sour de la ciudad.

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.

UNIDAD HOTELES

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, premiado 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 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 provistas 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, siendo también 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 2015 ha sido un año de consolidación para nuestras operaciones. Hemos renovado 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 los procesos, obteniendo una respuesta favorable de los turistas y ejecutivos que viajan a dichas ciudades.

Nuestra Unidad de Hoteles registró en el ejercicio 2015 ingresos por ventas de S/52.0 millones, obteniendo una utilidad bruta de S/ 18.6 millones, finalizando el año con una utilidad neta de S/ 1.2 millones y generando un EBITDA de S/ 9.2 millones.

(ver gráfico página 75)



UNIDAD RENTAS

Los Portales como producto de sus diversas actividades inmobiliarias, genera la Unidad Rentas dedicada a la inversión, el desarrollo y la operación de centros y locales comerciales.

En diciembre del 2015, la empresa vendió su participación accionaria en Strip Centers del Perú al Grupo Parque Arauco, desprendiéndose del activo principal, no obstante mantiene activos disponibles en menor escala para continuar con su negocio de rentas.



RENTABI- LIDAD

Trabajamos para mejorar las ciudades y la vida de sus habitantes. En un mundo tan competitivo, marcamos nuestra diferencia conociendo al detalle las necesidades de cada cliente, anticipándonos a ellas; por eso los negocios que impulsamos como empresa serán rentables en la medida en que sepamos responder a los altos estándares de exigencia del mercado, contribuyendo a crear bienestar y valor para los peruanos, apuntando a un crecimiento sostenible y optimizado.

APLICACIÓN DE UTILIDADES

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 2015, como sigue:

S/	
A Reservas	5,311,059.54
A Resultados Acumulados	33,799,535.87
A Dividendos	14,000,000.00
Total Utilidad Neta	53,110,595.41

De aceptarse la propuesta de aplicación de resultados, el patrimonio de la sociedad quedará conformado de la siguiente manera:

S/	
patrimonio neto	
Capital Social	171,253,798.00
Reserva Legal	31,891,396.52
Otras Reservas	177,000.00
Resultados Acumulados	153,076,892.94
Total Patrimonio Neto	356,399,087.46

Resultados de las Operaciones y Situación Financiera

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, estos ascendieron en el año 2015 a S/ 769 millones, lo que representa un incremento de 15% con respecto al año anterior (S/ 668 millones en el 2014). El 82% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas Mivivienda y Techo Propio), 10% a la Unidad de Estacionamientos, 7% a la Unidad de Hoteles y 1% a la Unidad de Rentas.

Responsables de la Información Financiera

Los auditores externos para el ejercicio 2015, 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 2014 y 2015.

A photograph of a modern building's entrance featuring large glass windows and concrete pillars. The scene is brightly lit, suggesting daytime. A yellow rectangular frame is overlaid on the right side of the image, containing the text.

ESTADOS FINANCIE- ROS AUDITADOS



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Los Portales S.A.

24 de febrero de 2016

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con 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 las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

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



24 de febrero de 2016
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis sobre información consolidada

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias medidas por el método de costo y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **Los Portales S.A. y subsidiarias**, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de fecha 24 de febrero de 2016 emitimos una opinión sin salvedades.

GABRIEL APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

Patricia Mejía M.

----- (socia)

Patricia Mejía M.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-23990a

los portales s.a.

[Estado separado de situación financiera]

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	138,728	46,871
Cuentas por cobrar comerciales	4	130,062	87, 962
Cuentas por cobrar a relacionadas	25-a)	20,873	19,739
Otras cuentas por cobrar	4	17,668	8,813
Inventarios	5	494,254	467,769
Gastos pagados por anticipado		9,925	7,077
Total Activo Corriente		811,510	638,231
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	269,656	157,337
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	61,418	101,218
Propiedades y equipo	7	147,501	140,974
Propiedades de inversión	8	189,372	150,703
Activos intangibles	9	40,238	36,913
Total Activo No Corriente		708,185	587,145
TOTAL ACTIVO		1,519,695	1,225,376

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	196,384	201,941
Cuentas por pagar comerciales	11	252,244	196,486
Cuentas por pagar a relacionadas	25-a)	5,603	12,820
Otras cuentas por pagar	12	125,347	134,680
Provisiones		2,475	2,220
Total Pasivo Corriente		582,053	548,147
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	480,246	308,802
Cuentas por pagar comerciales	11	57,205	14,491
Impuesto a la renta diferido pasivo	13	29,792	18,048
Total Pasivo No Corriente		567,243	341,341
Total Pasivo		1,149,296	889,488
PATRIMONIO			
Capital	14	171,254	171,254
Reserva legal		26,757	21,436
Resultados acumulados		172,388	143,198
Total patrimonio		370,399	335,888
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1,519,695	1,225,376

los portales s.a.

[Estado Separado de Resultados Integrales]

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		527,690	464,711
Ingresos por rentas y servicios prestados		135,496	126,387
Ingresos financieros		54,065	39,842
Total ingresos	2	717,251	630,940
Costo de venta de inmuebles		(384,987)	(340,219)
Costos de rentas y servicios prestados		(94,397)	(86,969)
Total costo de venta	2/15	(479,384)	(427,188)
Utilidad bruta		237,867	203,752
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	31,319	9,336
Gastos de ventas	16	(45,668)	(37,917)
Gastos de administración	17	(75,292)	(73,134)
Otros ingresos		2,655	17,601
Utilidad de operación		150,881	119,638
Ganancia por venta de asociada	6	7,303	-
Gastos financieros	19	(10,144)	(9,837)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	(72,517)	(33,728)
Utilidad antes de impuesto a la renta		75,523	76,073
Impuesto a la renta	20	(22,412)	(22,860)
Utilidad del año		53,111	53,213
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN	21	0.31	0.31

los portales s.a.

[Estado separado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014]

	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,636	94,785	282,675
Utilidad del año	-	-	53,213	53,213
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	53,213	53,213
Transferencia a reserva legal	-	4,800	(4,800)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	171,254	21,436	143,198	335,888
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,436	143,198	335,888
Utilidad del año	-	-	53,111	53,111
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	53,111	53,111
Transferencia a reserva legal	-	5,321	(5,321)	-
Dividendos declarados		-	(18,600)	(18,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	171,254	26,757	172,388	370,399

los portales s.a.

[Estado Separado de Flujos de Efectivo]

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		53,111	53,213
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	13,935	8,697
Amortización	9	5,015	4,188
Impuesto a la renta diferido	13	11,744	(4,205)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(31,319)	(9,336)
Diferencia en cambio		68,145	-
Intereses por pagar		19,386	-
Ganancia neta venta de acciones en asociadas	6	(7,303)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(164,256)	(28,606)
Existencias		(41,986)	(75,690)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		96,792	41,059
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de operación		23,264	(10,680)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos intangibles		(8,493)	(7,441)
Compra de propiedades y equipo		(18,363)	(18,971)
Compra de propiedades de inversión		(3,312)	(14,103)
Venta de propiedades de inversión		-	7,106
Incremento de inversiones en asociadas		(20,172)	(34,259)
Venta de inversión en asociada		64,000	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión		13,660	(67,668)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		364,924	313,247
Pago de obligaciones financieras		(291,391)	(234,602)
Dividendos pagados		(18,600)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		54,933	78,645
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		91,857	297
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		46,871	46,574
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		138,728	46,871
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		4,822	1,595
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		4,074	20,094

Las notas que se acompañan de la página 113 a la 155 forman parte de los estados financieros separados.



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio
Los Portales S.A.

24 de febrero de 2016

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con 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 las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

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



24 de febrero de 2016
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

GABRIEL APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

Patricia Mejía M.

_____(socia)
Patricia Mejía M.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-23990a

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Situación Financiera]

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	162,621	64,408
Cuentas por cobrar comerciales	4	134,383	93,628
Cuentas por cobrar a relacionadas	25-a)	444	435
Otras cuentas por cobrar	4	33,758	15,011
Inventarios	5	576,410	526,145
Gastos pagados por anticipado		10,037	7,091
Total activo corriente		917,653	706,718
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	278,715	163,354
Inversiones en asociadas	6	15,781	56,143
Propiedades y equipo	7	150,011	141,970
Propiedades de inversión	8	189,372	150,703
Activos intangibles	9	45,184	41,123
Total activo no corriente		679,063	553,293
TOTAL ACTIVO		1,596,716	1,260,011

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	200,123	201,941
Cuentas por pagar comerciales	11	268,632	198,460
Cuentas por pagar a relacionadas	25-a)	10	6,193
Otras cuentas por pagar	12	173,492	172,489
Provisiones		2,476	2,220
Total pasivo corriente		644,733	581,303
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	480,246	308,802
Cuentas por pagar comerciales	11	57,205	14,491
Otras cuentas por pagar	12	13,115	10,920
Impuesto a la renta diferido pasivo	13	27,757	15,025
Total pasivo no corriente		578,323	349,238
Total pasivo		1,223,056	930,541
PATRIMONIO			
Capital	14	171,254	171,254
Reserva legal		26,565	21,243
Otras reservas		3,461	889
Resultados acumulados		172,380	136,084
Total patrimonio		373,660	329,470
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,596,716	1,260,011

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Resultados Integrales]

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		576,731	498,737
Ingresos por rentas y servicios prestados		135,496	126,387
Ingresos financieros		56,649	42,722
Total ingresos	2	768,876	667,846
Costo de venta de inmuebles		(421,293)	(367,365)
Costos de rentas y servicios prestados		(94,397)	(87,091)
Total costo de venta	2/15	(515,690)	(454,456)
Utilidad bruta		253,186	213,390
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	31,319	9,336
Gastos de ventas	16	(46,693)	(37,924)
Gastos de administración	17	(79,976)	(73,301)
Otros ingresos		15,104	19,380
Otros gastos		(12,453)	(13,106)
Utilidad de operación		160,487	117,775
Participación en los resultados de asociadas	6	4,085	(3,084)
Ganancia por venta de asociada	6	7,303	-
Gastos financieros	19	(12,538)	(10,645)
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	(71,253)	(34,623)
Utilidad antes de impuesto a la renta		88,084	69,423
Impuesto a la renta	20	(25,923)	(22,942)
Utilidad del año		62,161	46,481
Otros resultados integrales:			
Ajuste por traducción de moneda extranjera		2,572	889
Total otros resultados integrales		2,572	889
Total resultados integrales		64,733	47,370
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN	21	0.36	0.27

Las notas que se acompañan de la página 163 a la 207 forman parte de los estados financieros consolidados.

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2015 y de 2014]

	Capital	Reserva legal	Otras Reservas	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,445	-	94,401	282,100
Utilidad del año	-	-	-	46,481	46,481
Total otros resultados integrales	-	-	889	-	889
Total resultados integrales	-	-	889	46,481	47,370
Transferencia a reserva legal	-	4,798	-	(4,798)	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	171,254	21,243	889	136,084	329,470
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,243	889	136,084	329,470
Utilidad del año	-	-	-	62,161	62,161
Otros resultados integrales	-	-	2,572	-	2,572
Total resultados integrales	-	-	2,572	62,161	64,733
Transferencia a reserva legal	-	5,322	-	(5,322)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(18,600)	(18,600)
Otros	-	-	-	(1,943)	(1,943)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660

Las notas que se acompañan de la página 163 a la 207 forman parte de los estados financieros consolidados.

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Flujos de Efectivo]

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2015 S/000	2014 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		62,161	46,481
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	14,262	8,788
Amortización	9	5,015	4,188
Impuesto a la renta diferido	13	12,732	(6,628)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(31,319)	(9,336)
Diferencia en cambio		68,606	(3,271)
Intereses por pagar		19,382	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	6	(4,085)	3,084
Ganancia neta venta de acciones en asociadas	6	(7,303)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(160,735)	(44,007)
Existencias		(60,230)	(74,822)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		107,734	61,450
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de operación		26,220	(14,073)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos intangibles		(9,229)	(8,210)
Compra de propiedades y equipo		(20,205)	(20,103)
Compra de propiedades de inversión		(3,308)	(14,103)
Venta de inversiones inmobiliarias		-	7,106
Incremento de inversiones en asociadas		(17,479)	(18,283)
Venta de inversión en asociada		64,000	-
Efectivo neto proveniente de (aplicado a) las actividades de inversión		13,779	(53,593)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de obligaciones financieras		370,373	313,247
Pago de obligaciones financieras		(293,559)	(234,602)
Dividendos pagados		(18,600)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		58,214	78,645
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		98,213	10,979
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		64,408	53,429
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		162,621	64,408
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON FLUJOS DE EFECTIVO:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		4,822	1,595
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		4,074	20,094
Transferencias de Propiedades y equipo a intangibles		-	3,648

Las notas que se acompañan de la página 163 a la 207 forman parte de los estados financieros consolidados.