



A gran escala

memoria anual 2016



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

A gran escala

Así actuamos.

Con la capacidad para llegar lejos que solo puede ser medida por la magnitud de nuestros logros.





La Hacienda, Ica



Alto Bujama, Mala



Alameda de Lima Sur, Chilca



Estacionamiento Subterráneo Kennedy, Miraflores



Ludoparque San José, Piura



Gran Colonial, Cercado de Lima



Nuevo Polo, San Antonio

01	LOS PORTALES	p. 11
	Carta a los Accionistas	p. 12
	Entorno Económico	p. 18
	Resultados Financieros	p. 22
	Nuestra Empresa	p. 28
	Directorio y Gerencia	p. 36

02	OPERACIONES Y DESARROLLO	p. 41
	Unidad Central	p. 44
	Unidad Vivienda	p. 48
	Unidad Estacionamientos	p. 56
	Unidad Hoteles	p. 64

03	PRINCIPIOS	p. 73
	Responsabilidad Social	p. 74
	Buenas Prácticas Corporativas	p. 77

04	EEFF	p. 81
	Aplicación de Utilidades	p. 82
	Estados Financieros Auditados	p. 86

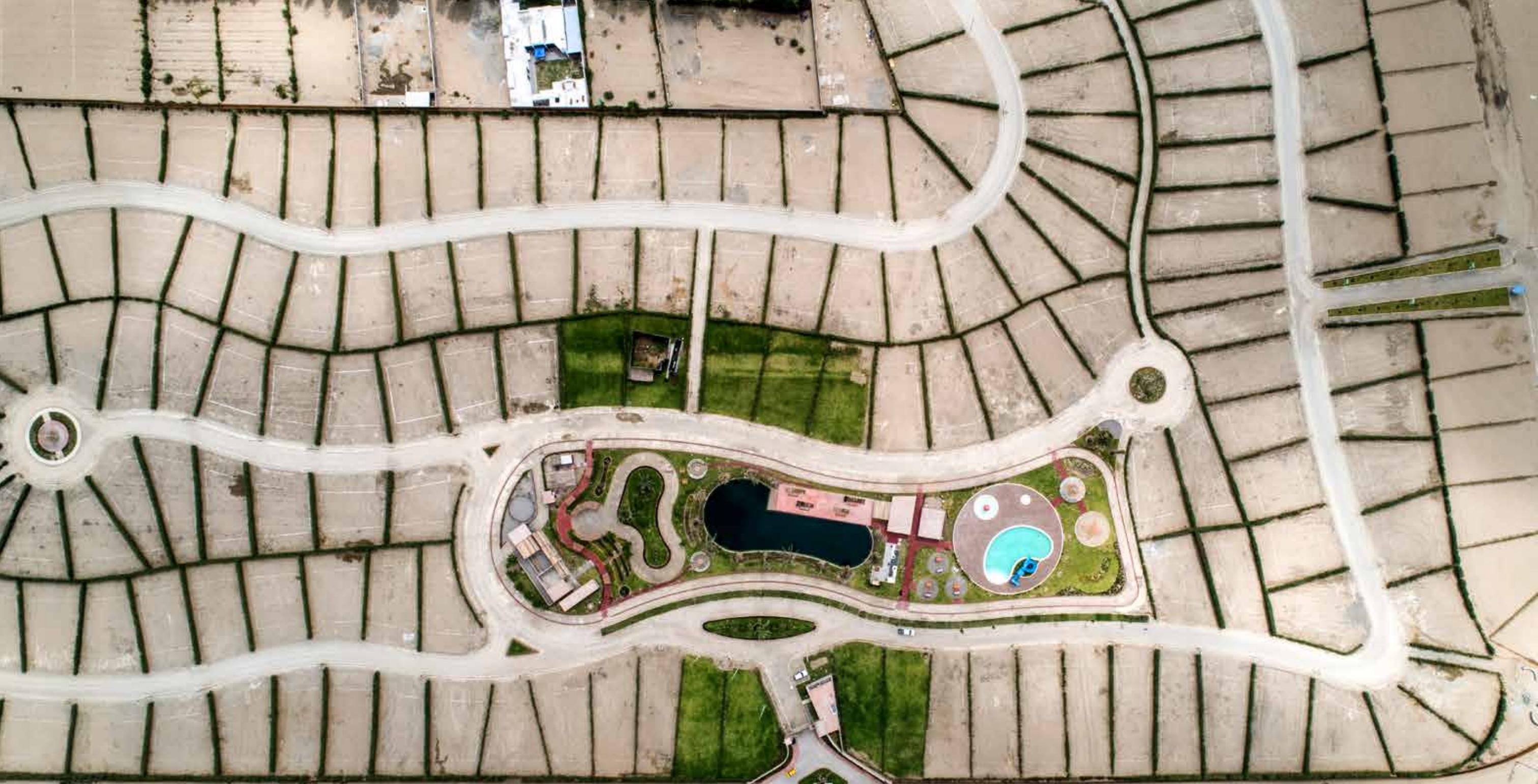
Declaración de Responsabilidad

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

Lima, 23 de marzo de 2017.



Guillermo Velaochaga Raffo
Director - Gerente General



La Hacienda de Ica
Km 299 Panamericana Sur
243 lotes
191,443.26 m²

01

Los Portales

Desarrollamos negocios inmobiliarios, de estacionamientos, hoteles y afines, creando espacios innovadores sustentados en el conocimiento de nuestros clientes, el compromiso y creatividad de nuestra gente y el desarrollo sostenible de nuestro entorno.

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados accionistas:

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

El entorno económico nacional e internacional del 2016 fue complejo, viéndose reflejado en la incertidumbre política y económica durante el periodo, lo que marcó la evolución de los mercados y economías.

No obstante, en el contexto internacional, la economía mundial creció 3.1%, cifra menor al 2015, debido principalmente a eventos diversos que generaron incertidumbre y que afectaron –por igual– tanto a las economías desarrolladas como a las emergentes. El apoyo al BREXIT para la salida del Reino Unido de la Comunidad Europea, las elecciones presidenciales en EE.UU y la constante incertidumbre por las posibles alzas de tasas de interés de la FED en EE.UU generaron volatilidad en los mercados mundiales durante el año.

En el contexto local, y a pesar de la incertidumbre generada por las elecciones presidenciales, la economía peruana creció 3.9%, versus 3.3% del 2015, el mayor nivel de crecimiento de los últimos tres años, debido básicamente a la recuperación de las cotizaciones internacionales de los metales base, lo cual impactó positivamente el sector minero peruano y, al alza del gasto público y del consumo privado. El cambio de gobierno produjo la contracción de las inversiones públicas y privadas. Sin embargo, la economía peruana tuvo perspectivas positivas con respecto a otros países de la región que evidenciaron una mejora del riesgo país en los mercados internacionales y mejores pronósticos para los años venideros.

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

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

Estos resultados se fundamentan en:

- i. El desempeño óptimo y sostenido de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y diversificándose geográficamente, estando presente actualmente en 14 ciudades del país, incluyendo la sierra peruana, con más de 70 proyectos en ejecución a nivel nacional. La Unidad de Vivienda registró ingresos por S/.698 millones, incrementándose en 12% respecto al año 2015, consolidando así a Los Portales S.A. como la empresa líder, tanto en el negocio de Habilitación Urbana primaria y secundaria, como en Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) a nivel nacional.

Las ventas en provincias representaron el 38% de los ingresos totales de la Unidad de Vivienda, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica adoptada, enmarcada dentro de claros indicadores de crecimiento en el interior del país. Es importante también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene, al cierre del 2016, una reserva territorial de más de 332 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los próximos años.

Finalmente, es importante destacar la potencia de la marca Los Portales que empieza a ser percibida a nivel nacional como una marca reconocida, siendo recordada y elegida por los consumidores.

- ii. La Unidad de Estacionamientos mantuvo su liderazgo a nivel nacional en el negocio de parqueos. Esto se sustenta –entre otros– por el número de operaciones, llegando a ejecutar 207 estacionamientos (46,991 cocheras) versus 224 estacionamientos (43,480 cocheras) del año anterior. Las ventas de la Unidad ascendieron a S/. 86.4 millones versus S/. 79.1 millones del 2015, representando un crecimiento del 9%.

Continuamos el desarrollo del plan estratégico para enfocarnos en el crecimiento orgánico de nuestras líneas de negocio, maximizando la rentabilidad de las operaciones y el back office. Es importante destacar, que en el mes de diciembre del 2016 iniciamos la operación del moderno Estacionamiento Subterráneo Kennedy en el distrito de Miraflores, a través de Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A. (CEMSA), en el futuro la Unidad proyecta su ingreso en nuevos proyectos similares a través de concesiones o Asociaciones Público Privadas.

- iii. Los ingresos de la Unidad de Hoteles (S/. 51.2 millones en el 2016 versus S/. 51.9 millones en el 2015), están explicados principalmente por las mayores ventas de habitaciones en los hoteles Country Club Lima Hotel, LP Piura y LP 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 Máncora).

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

En Los Portales hemos llevado a cabo acciones para lograr presencia en el mercado nacional con integridad y un enfoque sostenible, fomentando la confianza de nuestros clientes y grupos de interés. En este sentido, en una gestión social continua definiéndonos como aliado estratégico de las localidades donde desarrollamos nuestras actividades y a la fecha, continuamos con la implementación de “ludoparques”, concebidos como espacios sostenibles, donde los niños y sus familias de escasos recursos puedan desarrollar actividades lúdicas al aire libre. En 2016 culminamos el quinto “ludoparque” en la ciudad de Barranca.

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

Impulsar el desarrollo de nuestros colaboradores es tarea fundamental para la empresa, siendo importante destacar que Los Portales cuenta con más de 3,400 personas, sobre los cuales sustenta su crecimiento sostenible empresarial. Debido a ello, la organización se enfoca en desplegar e internalizar nuestra Cultura Portales, generando líneas de carrera donde nuestros colaboradores puedan acceder activamente a las oportunidades de progreso y competitividad que ofrece la organización.

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

Sigamos comprometidos en mejorar nuestras ciudades. Muchas gracias.



Ernesto Raffo Paine
Presidente del Directorio

Marcamos hitos innovadores

**Conseguimos logros
generando valor para nuestros
accionistas, colaboradores y
la sociedad.**



Nuevo Polo
Km 73.5 Panamericana Sur
240 lotes
132,735 m²

En un contexto retador es donde demostramos que el esfuerzo y la creatividad pueden ayudarnos a alcanzar la excelencia.

ENTORNO ECONÓMICO

US\$61.7MM

reservas internacionales netas



3.9%

crecimiento economía nacional

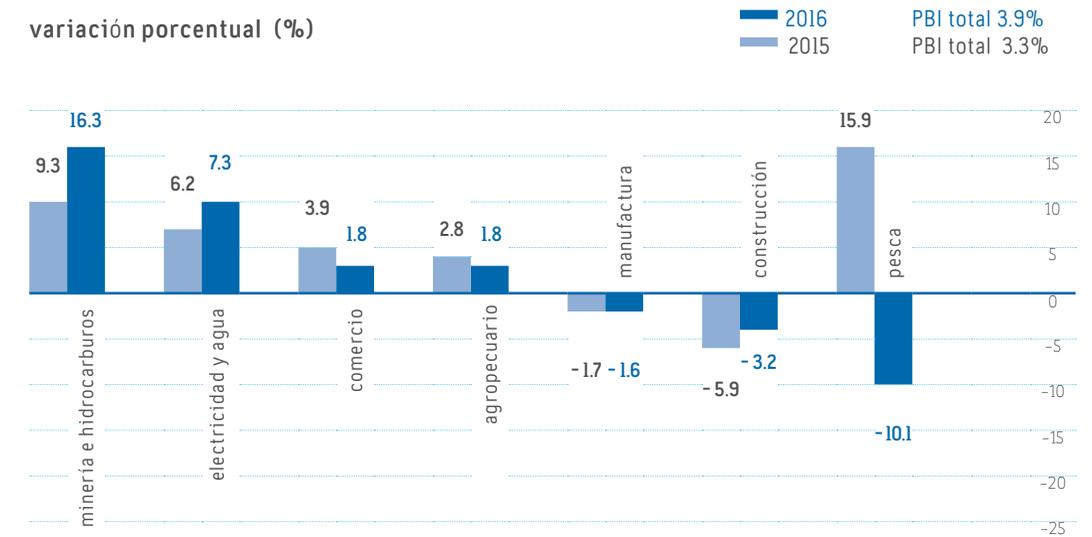


Los resultados de la economía mundial en el año 2016 fueron afectados por la incertidumbre política y económica global. Sin embargo, de acuerdo al Fondo Monetario Internacional, el crecimiento fue de 3.1%, mayor al obtenido en el 2015 de 2.9%. Se presentaron eventos que afectaron, por igual, a las economías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

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

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

variación porcentual (%)



Fuente: BCRP INEI

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

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

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

SI.848MM

ingresos totales

Resultados

**Alcanzamos metas
que nos permiten asumir
nuevos retos.**

RESULTADOS EN SI.MM

260 utilidad bruta	30.7% margen bruto
68.6 utilidad neta	190.1 EBITDA ajustado
1,613 activo total	428.2 patrimonio neto

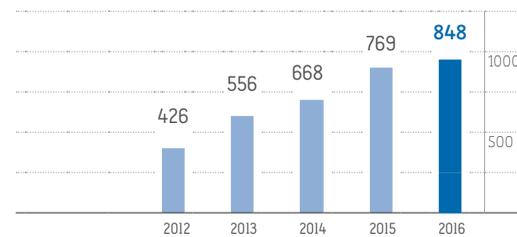
RESULTADOS FINANCIEROS

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

El Activo Total ascendió a \$ 1.612.6 millones (\$ 1.591.2 millones en el 2015). Las cuentas por cobrar comerciales (cuentas balance y de orden) ascendieron al cierre del 2016 a \$ 531.1 millones (\$ 475.8 millones en el 2015) y los inventarios e inversiones inmobiliarias suman \$ 746.7 millones (\$ 765.8 millones en el 2015). El Pasivo Total alcanzó los \$ 1.184.5 millones (\$ 1.217.6 millones en el 2015). Las obligaciones financieras, neto de gastos de estructuración, alcanzaron \$ 641.4 millones (\$ 674.9 millones en el 2015) y las cuentas por pagar comerciales ascendieron a \$ 329.9 millones (\$ 287.2 millones en el 2015). El Patrimonio Neto fue de \$ 428.2 millones (\$ 373.7 millones en el 2015). Los resultados acumulados (incluido el resultado del ejercicio) reflejan \$ 221.8 millones (\$ 172.4 millones en el 2015).

ingresos (\$ MM)

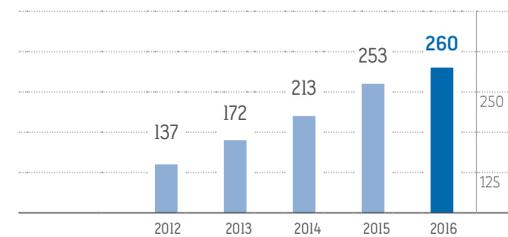
↑10% 2015 | 2016 ↑99% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

utilidad bruta (\$ MM)

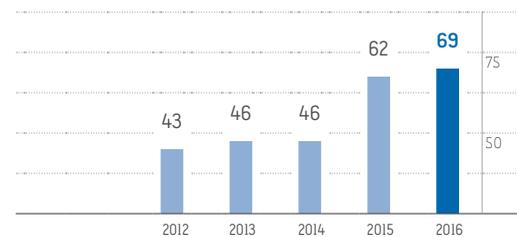
↑13% 2015 | 2016 ↑90% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

utilidad neta (\$ MM)

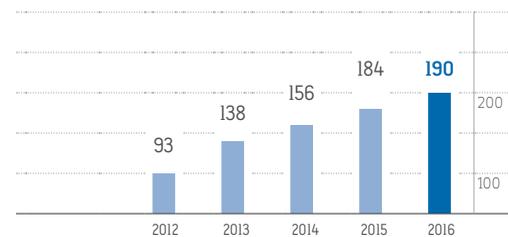
↑10% 2015 | 2016 ↑58% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

EBITDA ajustado (\$ MM)

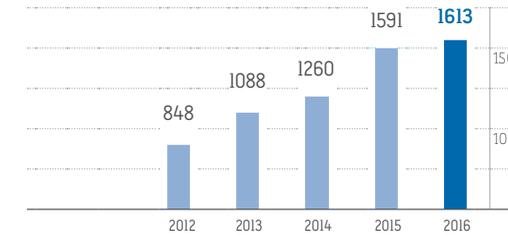
↑4% 2015 | 2016 ↑104% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

activo total (\$ MM)

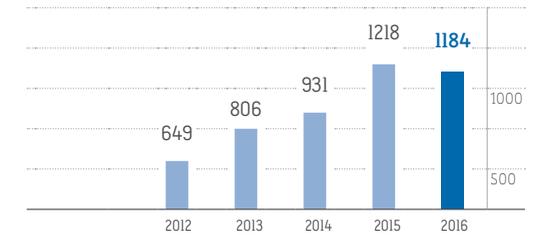
↑1% 2015 | 2016 ↑90% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

pasivo total (\$ MM)

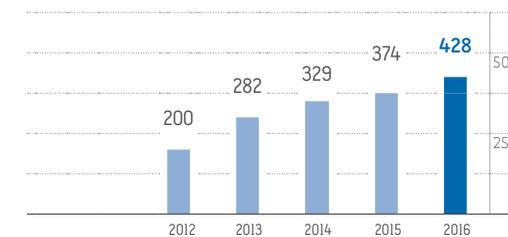
↓3% 2015 | 2016 ↑83% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

patrimonio neto (\$ MM)

↑15% 2015 | 2016 ↑115% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

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

flujo de efectivo (S/ MM)

	2012	2013	2014	2015	2016
utilidad del año	43.4	46.3	46.5	62.2	68.6
ajustes a la utilidad	6.0	-25.2	-3.2	77.3	13.9
cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-45.5	-81.1	-44.0	-160.7	-69.3
existencias	-95.4	-78.3	-74.8	-60.2	48.8
cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	54.6	47.5	61.5	98.9	-9.4
flujo de actividades de operación	-36.9	-90.7	-14.1	17.4	52.6
actividades de inversión	-19.1	-40.5	-53.6	13.8	-47.2
flujo después de actividades de inversión	-56.0	-131.3	-67.7	31.2	5.4
actividades de financiamiento	61.3	148.6	78.6	67.0	-43.4
flujo después de actividades de financiamiento	5.3	17.3	11.0	98.2	-38.0
saldo de caja inicial	30.8	36.1	53.4	64.4	162.6
saldo de caja final	36.1	53.4	64.4	162.6	124.6

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/. 648.5 millones (S/ 680.4 millones en el 2015). El plazo promedio de nuestra deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 8.2%. La deuda financiera se encuentra respaldada con activos por más de S/ 1,600 millones.

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

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

indicadores financieros

	2012	2013	2014	2015	2016
margen bruto	32.2%	31.0%	32.0%	32.9%	30.7%
margen operativo	13.3%	14.9%	16.2%	16.8%	13.3%
margen neto	10.2%	8.3%	7.0%	8.1%	8.1%
margen EBITDA ajustado	21.9%	24.8%	23.3%	23.9%	22.4%
liquidez (activo corriente pasivo corriente)	1.27x	1.35x	1.22x	1.40x	1.44x
deuda financiera neta EBITDA ajustado	2.92x	2.67x	2.86x	2.82x	2.72x
deuda financiera neta patrimonio	1.36x	1.30x	1.35x	1.39x	1.21x
apalancamiento (pasivo patrimonio)	3.25x	2.86x	2.82x	3.26x	2.77x
apalancamiento ajustado (pasivo -anticipos patrimonio)	2.32x	2.22x	2.43x	2.88x	2.59x
rentabilidad sobre patrimonio (utilidad neta patrimonio promedio)	21.7%	16.4%	14.1%	17.7%	17.1%

Fuente: Estados Financieros Auditados 2012 | 2015 | Elaboración propia



Alto Bujama - Alto del Prado
Km 90 Panamericana Sur
1,160 lotes
470,852 m²

NUESTRA EMPRESA

Datos generales

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

Objeto social

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

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

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

Modificaciones estatutarias, fusiones y reorganizaciones societarias

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

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

La Empresa ha pasado por distintas fusiones y procesos de reorganización simple, aprobadas por sus correspondientes Juntas Generales de Accionistas: (i) el 26 de diciembre de 2005 se aprobó la

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

Capital social y composición accionaria

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

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

tenencia	número de accionistas	porcentaje de participación
mayor a 10%	2	99.99%
entre 1% - 10%	-	-
menor al 1.00%	1	0.01%
total	3	100.00%

EMPRESAS SUBSIDIARIAS

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

Los Portales Construye S.A.C

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

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 de 2016 es de 99.9%.

Inversiones Nueva Etapa S.A.C.

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

Consortio Los Portales S.A.

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

LP USA S.A.

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

Soluciones Urbanísticas S.A.C.

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

NEGOCIOS ASOCIADOS

Inversiones Real Once S.A.

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

Consortio Estacionamientos Miraflores S.A.

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

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

GRUPO ECONÓMICO

Los principales accionistas de Los Portales S.A. son dos grupos empresariales, el Grupo Raffo, de capitales nacionales, y el Grupo ICA, de capitales mexicanos. Con más de 100 años de presencia en la economía nacional, el Grupo Raffo ha participado a lo largo de su trayectoria empresarial en el sector financiero y de seguros, inmobiliario y textil. Actualmente desarrolla actividades en el sector inmobiliario (habilitación urbana, vivienda multifamiliar de interés social y renta inmobiliaria), hotelero y de estacionamientos.

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

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

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

COLABORADORES

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

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

PROCESOS LEGALES

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

VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO

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

1. Acciones de Capital

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

2. Primer Programa de Bonos de Titulación 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 Titulación de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en febrero de 2013 con un plazo de 8 años amortizable y con una tasa de 7.34%.

3. Segundo Programa de Bonos de Titulación 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 Titulación de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en diciembre de 2015 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 8.09%.

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

4. Papeles Comerciales E-Prospectus

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

programa	emisión	serie	nemónico	monto	tasa (%)	vencimiento
Primer	Tercera	F	PORTAIPC3F	(US\$) 5,983,000	3.8286	23 02 2017
Primer	Quinta	A	PORTAIPC5A	(US\$) 6,000,000	3.8287	09 04 2017
Primer	Séptima	A	PORTAIPC7A	(US\$) 6,000,000	2.9932	24 08 2017
Primer	Nóvena	A	PORTAIPC9A	(S/.)20,000,000	7.4547	27 11 2017

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



Alameda de Lima Sur
Km 62 Panamericana Sur
3,028 lotes
524,840.86 m²

Cultura Portales

- 01 — Nos enfocamos en resultados que generan valor para nuestro negocio y para nuestro entorno.
- 02 — Asumimos nuevos retos, no navegamos en zona comfortable.
- 03 — Cambiamos e innovamos permanentemente.
- 04 — Anticipamos hechos, manteniéndonos a la vanguardia de la competencia.
- 05 — Mejoramos las ciudades donde trabajamos y la vida de sus habitantes.

DIRECTORIO Y GERENCIA

* grupo RAFFO
 ** grupo ICA

DIRECTORIO	Presidencia	COMITÉ EJECUTIVO	Miembros Titulares	COMITÉ AUDITORÍA	Presidencia	GERENCIAS PRINCIPALES	Gerencia General
	Ernesto Raffo Paine *		Rodrigo Quintana Kawage ** Luis Zárate Rocha ** Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo *		Alejandro Vargas Reyes **		Guillermo Velaochaga Raffo *
	Directores Titulares Bernardo Quintana Isaac ** Rodrigo Quintana Kawage ** Pablo García Aguilar ** Luis Zárate Rocha ** Guillermo Velaocaga Raffo * Ernesto Fernandini Raffo * Alberto Pescetto Raffo *		Miembros Suplentes Alejandro Vargas Reyes ** Pablo García Aguilar ** Ernesto Fernandini Raffo * Alberto Pescetto Raffo *		Miembros Rodrigo Quintana Kawage ** Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo *		Gerencia Central Administración y Finanzas Juan Carlos Rubio Limón Desde el 1 de agosto de 2016 (hasta el 30 de julio de 2016, el Sr. Fernando Gómez en su calidad de Gerente de Finanzas y Tesorería asumió las funciones de esta gerencia).
	Directores Suplentes Próspero Antonio Ortega Castro ** Eduardo Ibarra Díaz Ufano *				Auditoría Interna Alicia Augusto Wong *		Gerencia Central Unidad Vivienda Wilfredo de Souza Ferreyra Ugarte
							Gerencia Unidad Estacionamientos Eduardo Ibarra Rooth
							Gerencia Unidad Hoteles Luis Gómez Corthorn



**Estacionamiento Subterráneo
Kennedy**
Miraflores
573 espacios
16,244.63 m²

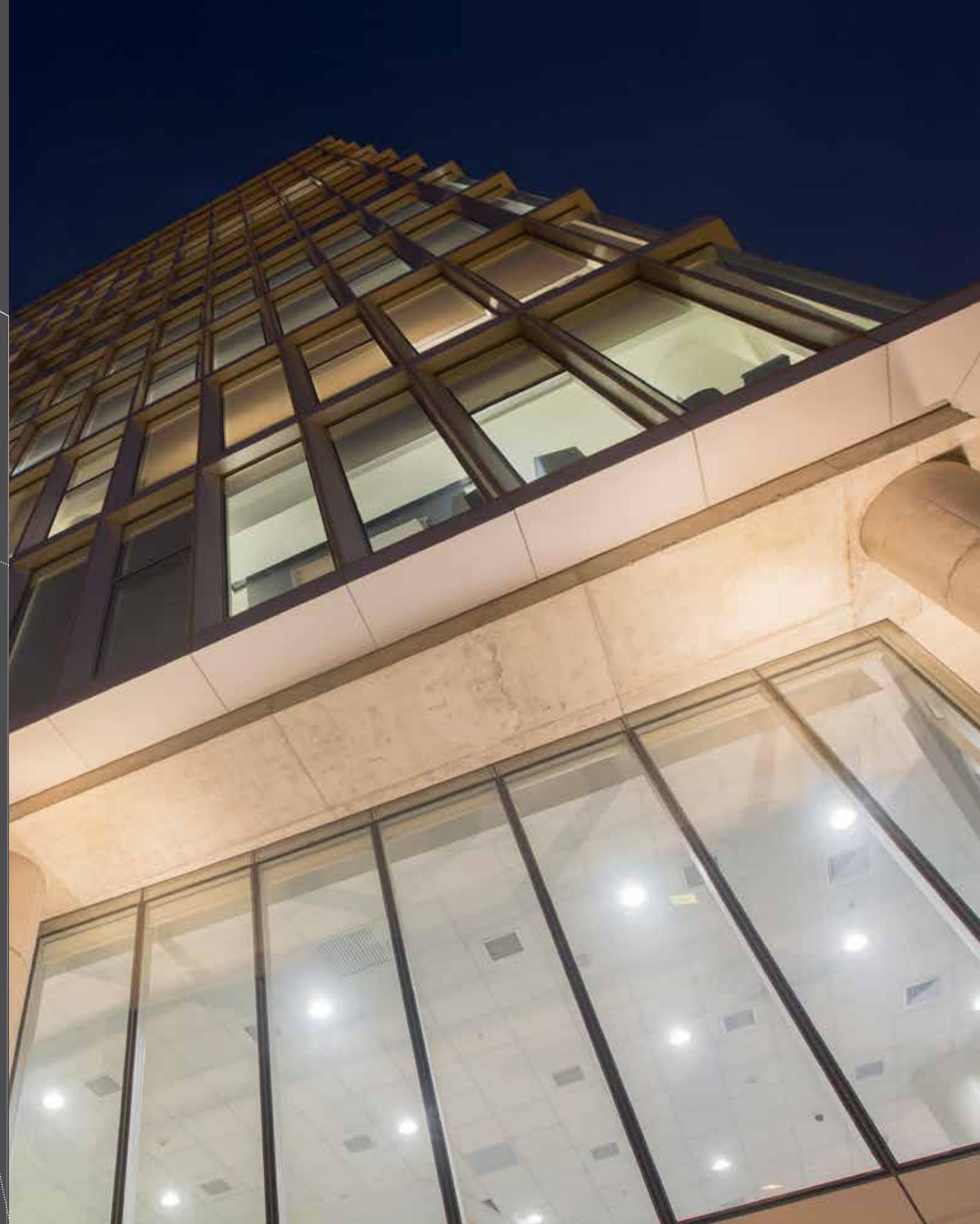
02

Operaciones y desarrollo

Ser la corporación líder en el desarrollo de negocios relacionados con el sector inmobiliario, que se diferencia por su calidad y marca hitos innovadores, generando valor para nuestros accionistas, clientes, colaboradores y la sociedad.

Unidad Central

Sede Central Los Portales
Magdalena del Mar
26,521 m²



**Centralizamos el conocimiento.
Involucrándonos a fondo para mantener
unida a toda la empresa.**

UNIDAD CENTRAL

Sólida Estructura Matricial



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

Optimizamos Eficiencia



Tratamiento centralizado para nuestras Unidades de Negocio.

Sinergia Corporativa



Mantenemos políticas estandarizadas para todas nuestras Unidades de Negocio.

Factores de Éxito



- Anticipación.
- Conocimiento de nuestro cliente.
- Enfoque en nuestros negocios core.

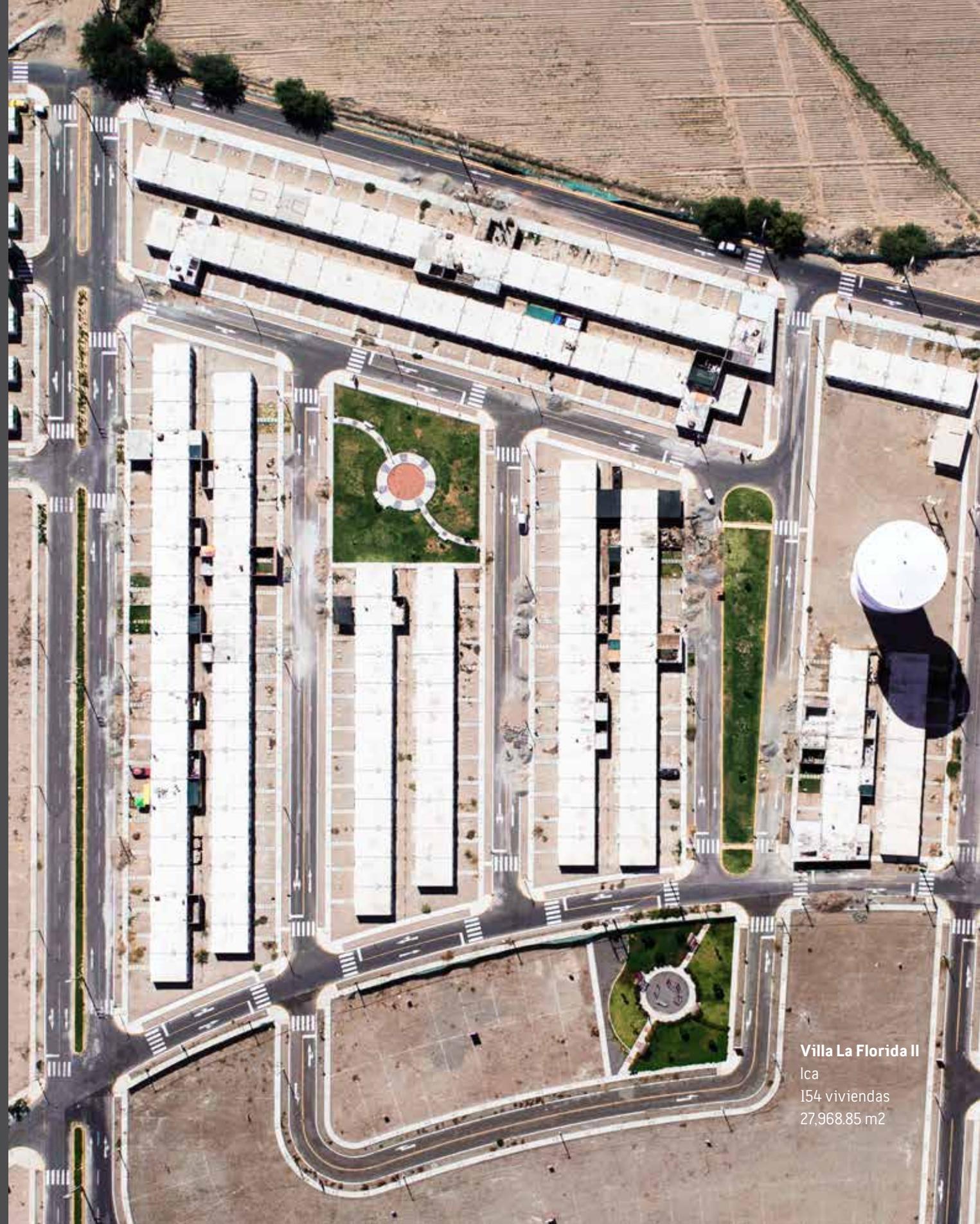
Nuestra estructura empresarial es matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (vivienda, estacionamientos y hoteles) operan con el soporte de un área central, que consolida los servicios de administración, créditos y cobranzas, capital humano, contabilidad, finanzas, legal, marketing y tecnología de la información. Aprovechamos las sinergias corporativas de un tratamiento centralizado, que permite mantener políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio y potenciar así, la marca Portales. El área central se ha convertido en “socio estratégico” de las Unidades de Negocio, sentando las bases para nuestro crecimiento sostenible. Vela, además, por el cumplimiento de las políticas corporativas, las buenas prácticas y el planeamiento centralizado de los negocios. Por ello, implementamos constantes acciones de fortalecimiento del área corporativa, las cuales nos permiten responder adecuadamente a los requerimientos de una compañía de la envergadura de Los Portales.

los portales

Unidad Central	Unidad Vivienda	Unidad Estacionamientos	Unidad Hoteles
administración y créditos y cobranzas			
capital humano			
contabilidad			
finanzas corporativas			
marketing			
tecnología de la información			

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

Unidad Vivienda



Villa La Florida II
Ica
154 viviendas
27,968.85 m²

Consolidamos una oferta urbana capaz de construir bienestar para todos.

UNIDAD VIVIENDA

Nuestra Unidad de Vivienda, siguiendo el reto de Los Portales por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente 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.

40
nuevos lanzamientos



7,121
venta contable (unidades)



698
ventas (\$I.MM)



332
reservas territoriales (hectáreas)

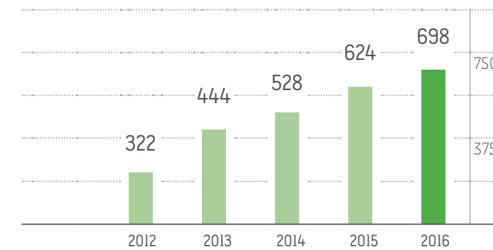


RESULTADOS

698

ingresos \$I.MM

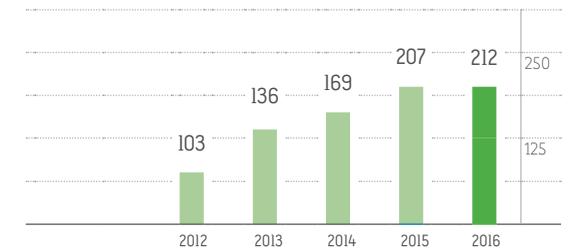
↑12% 2015 | 2016 ↑88% 2012 | 2016



212

utilidad bruta \$I.MM

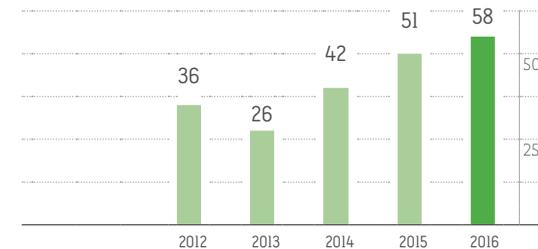
↑3% 2015 | 2016 ↑107% 2012 | 2016



58

utilidad neta \$I.MM

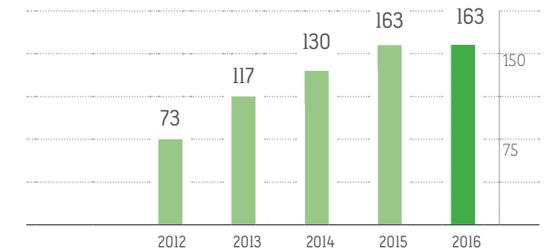
↑15% 2015 | 2016 ↑64% 2012 | 2016



163

EBITDA ajustado \$I.MM

0% 2015 | 2016 ↑124% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

PRESENCIA NACIONAL

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

11
provincias

- Piura
- Chiclayo
- Lambayeque
- Trujillo
- Ancash
- Lima
- Huancayo
- Ica
- Pisco
- Puno
- Tacna

14
ciudades

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



PRODUCTOS COMERCIALIZADOS

Habilitación Urbana Primaria

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

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

La característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo con una cuota inicial del 20% del valor del terreno y el saldo financiado en 72 meses o hasta 84 meses. Actualmente contamos con 73 proyectos en ejecución.

Habilitación Urbana Secundaria

Los Portales ha desarrollado por sexto año consecutivo y con éxito el mercado de viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa. El primer proyecto de casas de campo se inició en Cieneguilla y su expansión en Pachacámac. Actualmente se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia-Bujama en la provincia de Cañete.

Vivienda Unifamiliar

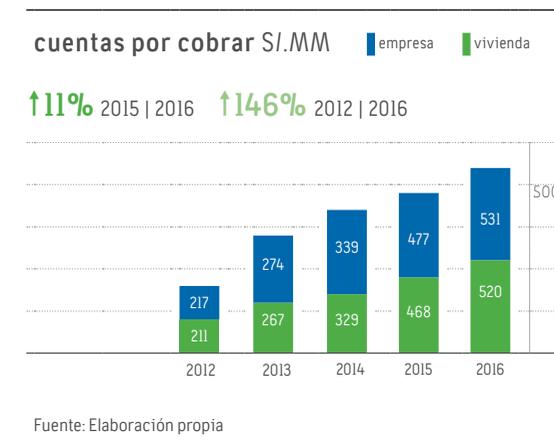
A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y MiVivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D. Estos proyectos se llevan a cabo en las siguientes provincias: Piura, Ica, Chiclayo y Chimbote.

Vivienda Multifamiliar

Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental MiVivienda, en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, así como en la periferia de la misma, en Lima Este, Centro y Norte. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se vienen desarrollando en los distritos de Pachacámac, 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 garantizado. Las cuentas por cobrar ascendieron al cierre del 2016 a S/. 531 millones (S/. 477 millones en el 2015). Los Estados Financieros reportan S/. 473 millones en cuentas del activo (S/. 413 millones en el 2015) y S/. 58 millones en cuentas de orden (S/. 64 millones en el 2015). 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 2016 y año 2015 ha sido de 0.55% para ambos años. Así mismo, la Empresa mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.



Unidad Estacionamientos

Estacionamiento Seminario
San Isidro
409 espacios
11,010.50 m²



Estamos en el lugar correcto para hacer la vida más fácil a nuestros usuarios.

UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

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

207
operaciones



46,991
cocheras



42'682,297
vehículos estacionados



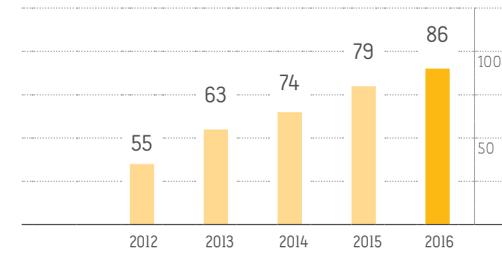
2,151
colaboradores



RESULTADOS

86
ingresos S/.MM

↑9% 2015 | 2016 ↑56% 2012 | 2016



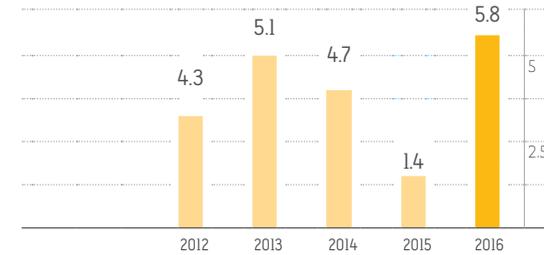
25
utilidad bruta S/.MM

↑12% 2015 | 2016 ↑56% 2012 | 2016



5.8
utilidad neta S/.MM

↑319% 2015 | 2016 ↑37% 2012 | 2016



14
EBITDA ajustado S/.MM

↑16% 2015 | 2016 ↑24% 2012 | 2016



Fuente: Elaboración propia

PRESENCIA NACIONAL

10

ciudades

- Piura
- Cajamarca
- Huacho
- Lima
- Callao
- Pucallpa
- Cusco
- Ica
- Arequipa



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

Nuestra fuerte presencia en el mercado es gracias al esfuerzo de un equipo comprometido que ha logrado a lo largo de este periodo una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. En esta línea, el año 2016 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional. Asimismo, seguimos poniendo énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda de estacionamientos, tales como San Isidro, El Cercado, La Victoria y Miraflores. En estos dos, contamos con concesiones adjudicadas de estacionamientos subterráneos que se encuentran en proceso de desarrollo a través de las empresas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

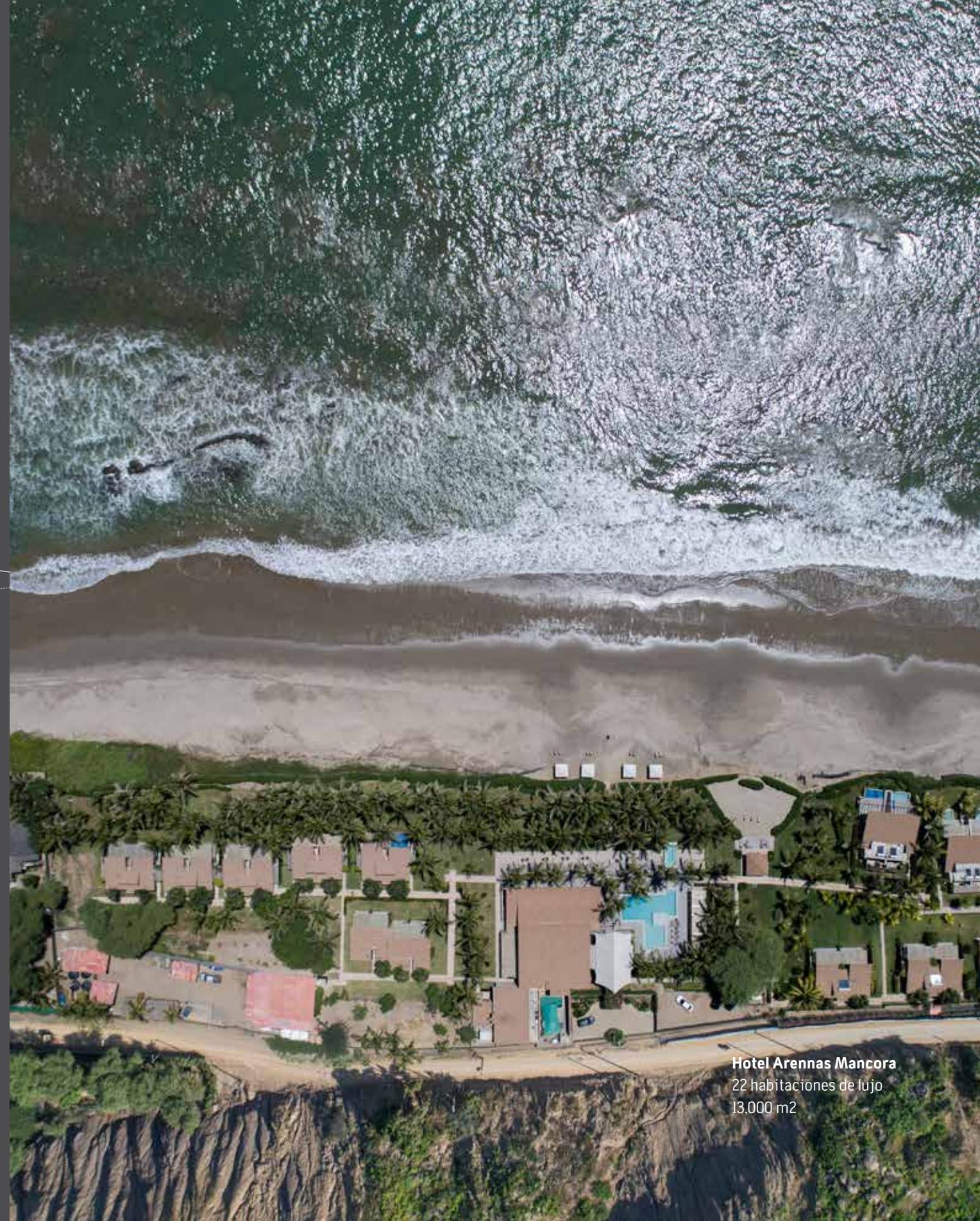
SOLUCIONES URBANAS DE VALOR

- Gestionamos pequeños, medianos y grandes proyectos, además de concesiones, partiendo de un concepto técnico y estratégico.
- Rentabilizamos terrenos de terceros y los implementamos 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, que cuentan con un gran flujo de clientes, trabajando con creatividad en diversos formatos (volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.).
- Contamos con nuestra tarjeta Portales Pass, única en el mercado, de uso exclusivo en nuestra red de estacionamientos. Portales Pass es fácil de usar y recargar, además permite ahorrar en cada servicio ya que no es necesario el pago en efectivo y brinda una serie de beneficios exclusivos.
- Esta unidad demuestra una intensa actividad en la gestión del recurso humano, por esta razón reconocemos al capital humano como eje central de nuestras operaciones. Es por ello que nuestros más de 2,000 colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que ha permitido acompañar el importante crecimiento logrado en los últimos años. Asimismo continuamos aplicando "Mediciones de Clima Laboral" herramienta con la cual podemos verificar y mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo, manteniendo así los más altos estándares de servicio al cliente.
- En línea con nuestra política de Capital Humano y Responsabilidad Social continuamos formando parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), buscando permanentemente las buenas prácticas laborales.
- Como parte del reconocimiento que nuestro trabajo merece, la empresa NSF nos ha otorgado un año más la certificación ISO 9001:2008, manteniéndonos como la primera empresa de estacionamientos del Perú en lograr ser certificada bajo esta norma. Este hecho nos brinda una ventaja competitiva diferenciándonos en el mercado.



Unidad Hoteles



Hotel Arenas Mancora
22 habitaciones de lujo
13,000 m²

**Creamos experiencias.
Con una propuesta única que construye
recuerdos memorables.**

UNIDAD HOTELES

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

6
hoteles



328
habitaciones



65,215
room nights



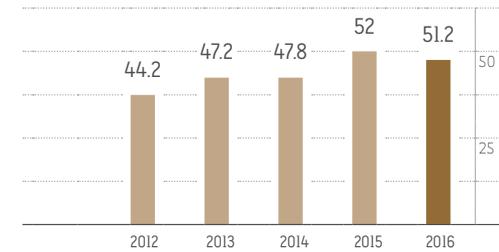
100,305
huespedes en el año



RESULTADOS S/.MM

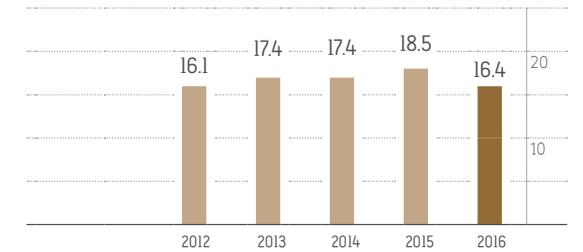
51.2
ingresos S/.MM

↓2% 2015 | 2016 ↑16% 2012 | 2016



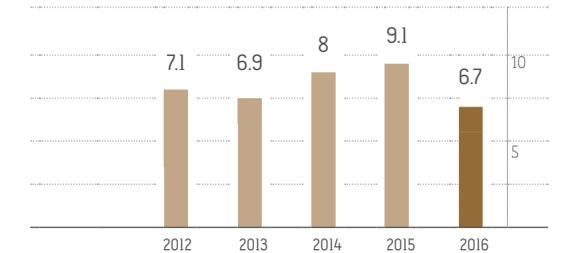
16.4
utilidad bruta S/.MM

↓11% 2015 | 2016 ↑2% 2012 | 2016



6.7
EBITDA ajustado S/.MM

↓26% 2015 | 2016 ↓6% 2012 | 2016



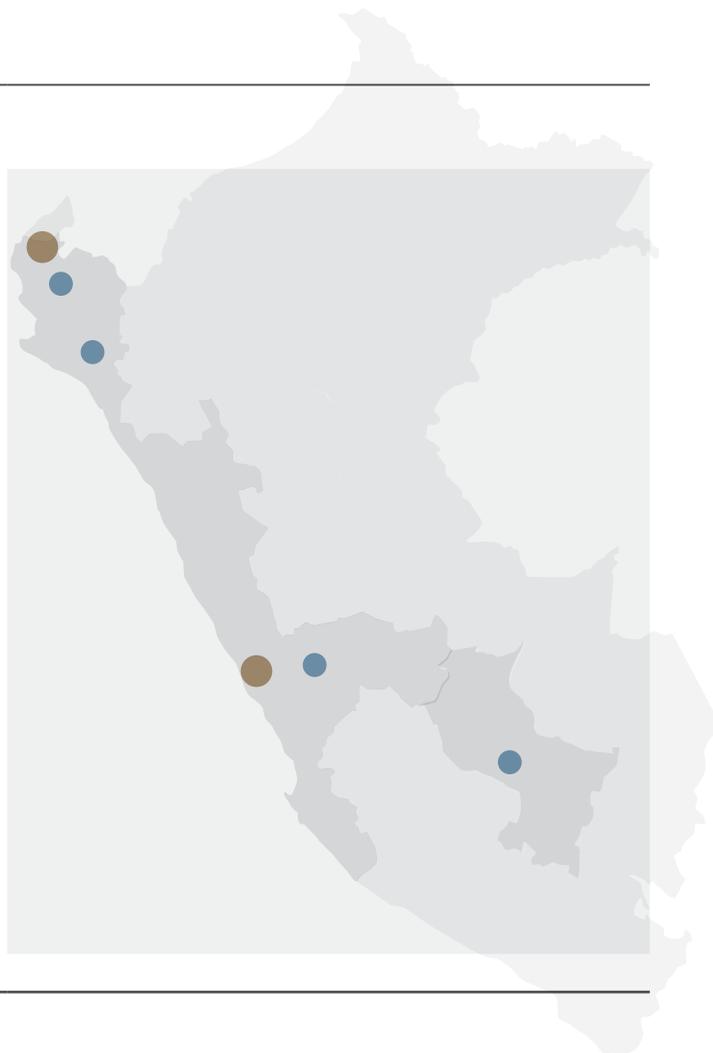
Fuente: Elaboración propia

PRESENCIA NACIONAL

Nuestra estrategia de negocio busca posicionarnos como una cadena nacional de hoteles capaz de proveer servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Country Club Lima Hotel para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo.

6 ciudades

- Máncora
- Piura
- Chiclayo
- Lima
- Tarma
- Cusco



Durante el 2016 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles, resaltando la remodelación completa de las instalaciones y los servicios del Country Club Lima Hotel, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento como el hotel símbolo de la ciudad de Lima.

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

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

Los restaurantes y salones de eventos ubicados en nuestros establecimientos hoteleros continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta Unidad: El Restaurante Perroquet y el Bar Inglés, ubicados en el Country Club Lima Hotel son punto de encuentro de renombrados hombres de negocio y personalidades.

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

COUNTRY CLUB LIMA HOTEL

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

LP LOS PORTALES PIURA

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

LP LOS PORTALES TARMA

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

LP LOS PORTALES CHICLAYO

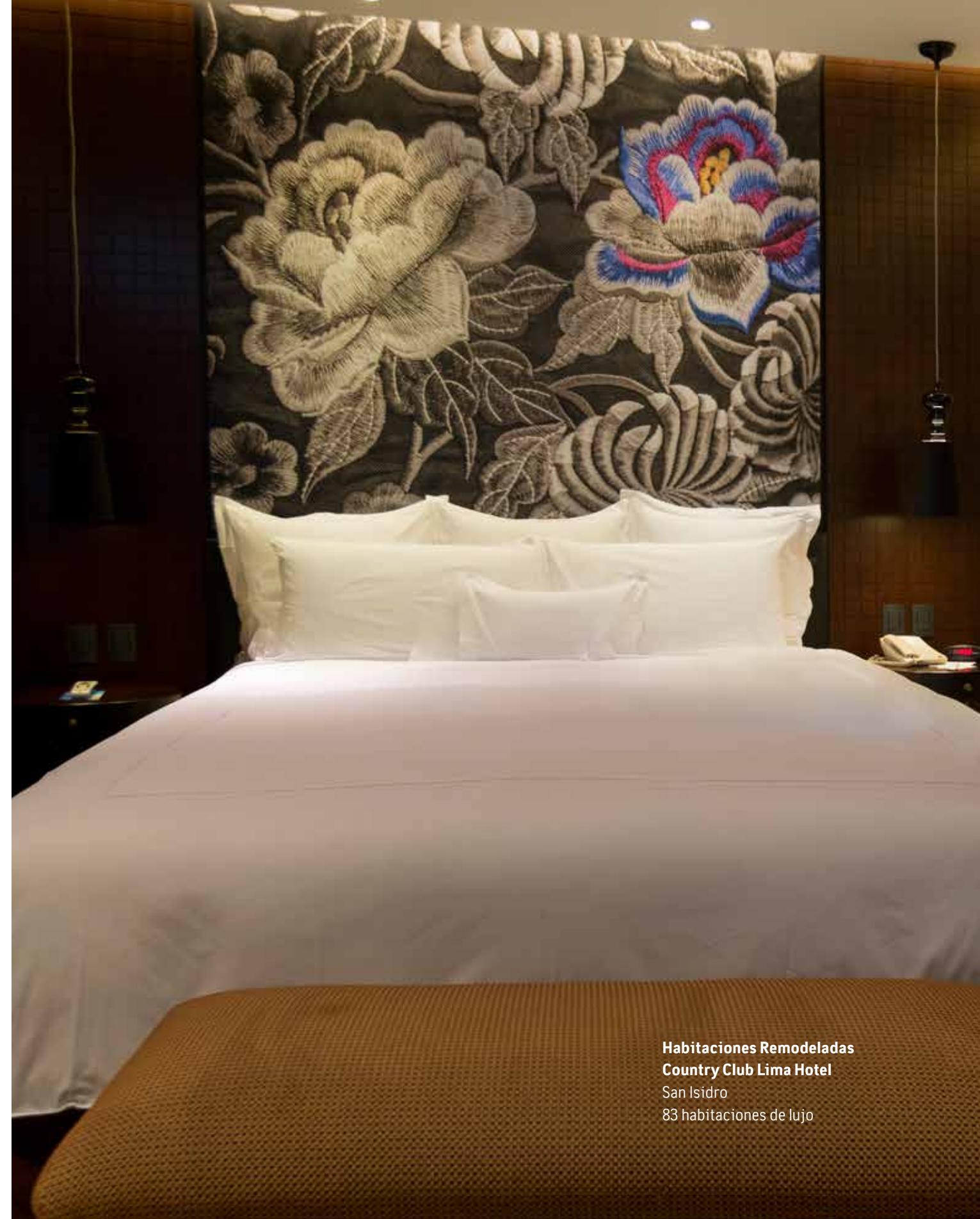
El hotel LP Los Portales Chiclayo inició sus operaciones en marzo del 2010. Su ubicación, a tres minutos del aeropuerto y del centro comercial de la ciudad ofrece una privilegiada comodidad al viajero. Cuenta con 40 elegantes habitaciones equipadas con modernos equipos de comunicación y audiovisuales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

LP LOS PORTALES CUSCO

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

HOTEL ARENNAS MÁNCORA

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



Habitaciones Remodeladas
Country Club Lima Hotel
San Isidro
83 habitaciones de lujo



Ludoparque San José
Piura
2,800 m²

03

Principios

**Hacemos grande tu ciudad,
le damos otra dimensión a tu vida.**

- 01 — **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.
- 02 — **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.
- 03 — **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.
- 04 — **RESPONSABILIDAD SOCIAL**
Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

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

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

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

LUDOPARQUES

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

Creemos que el juego es una actividad esencial en los niños para desarrollar gran parte de sus facultades. 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, para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

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

Creemos firmemente que a través de nuestros Ludoparques aportamos promoviendo la educación de una manera interactiva, por que han sido desarrollados bajo una estrategia de trabajo integral que potencia las habilidades lúdicas y contribuye a mejorar el aprendizaje, la salud física, las habilidades sociales y la creatividad en los niños, convirtiéndose en un espacio idóneo donde la misma comunidad, a través de actividades grupales, se organiza y pone en práctica actividades que fomentan la unión familiar y comunal.

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

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

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

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

Nuestro quinto Ludoparque en Barranca ha concitado mucho entusiasmo gracias al compromiso de la comunidad. Como parte de las acciones del desarrollo del nuevo Ludoparque, en los meses de marzo a junio se realizaron dos campañas, la primera de limpieza de la zona beneficiada y la segunda de sembrado y pintado de los juegos.

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

BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

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

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

Además hemos consolidado las buenas prácticas corporativas, 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.



Gran Colonial
Cercado de Lima
210 departamentos
5 locales comerciales
1,877.4 m²

04

Estados financieros auditados

Aplicación de Utilidades
Estados Financieros Auditados



APLICACIÓN DE UTILIDADES

APLICACIÓN DE RESULTADOS Y UTILIDAD NETA

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

(S/.)

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

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

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

(S/.)

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

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA

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

RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

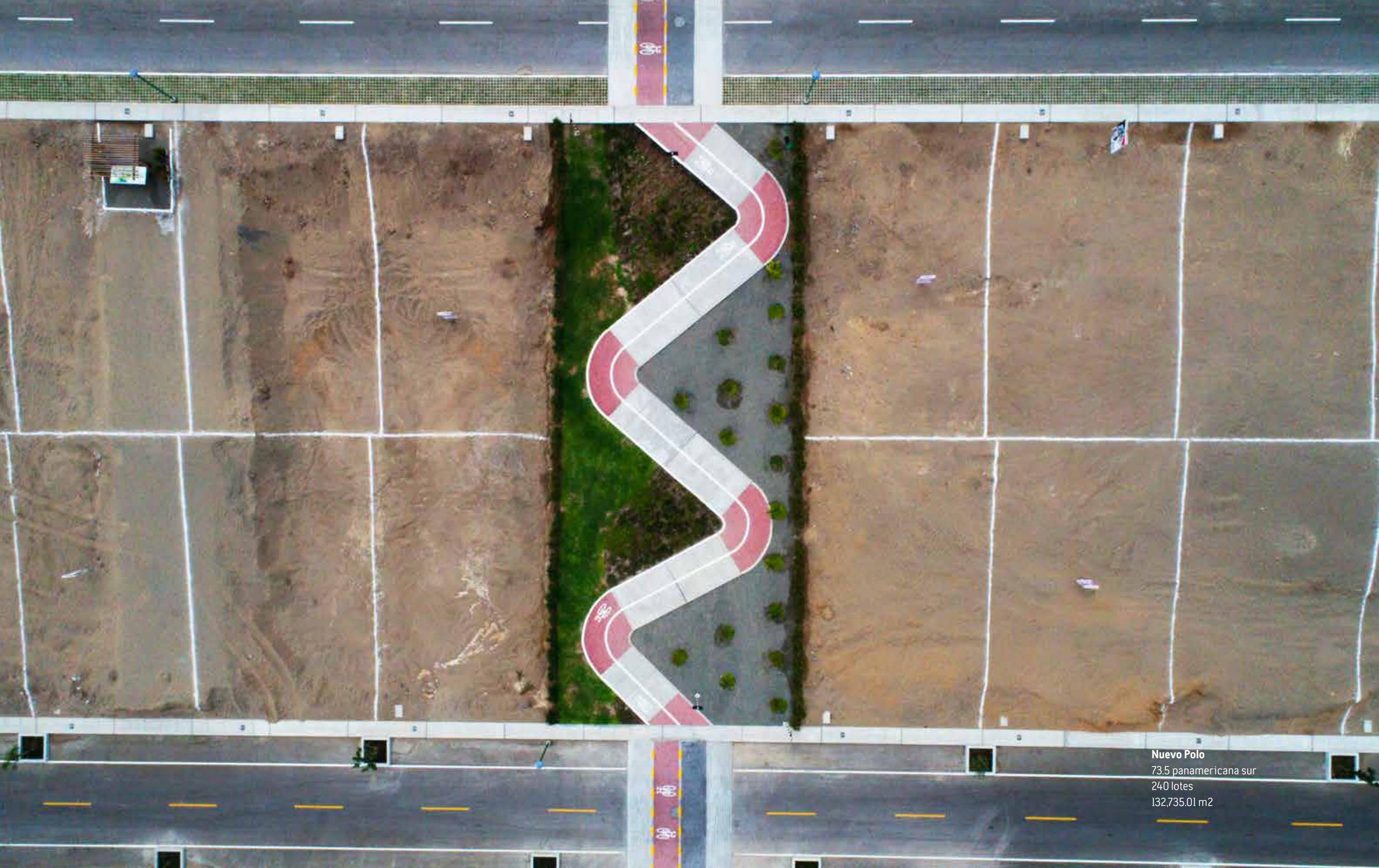
NORMATIVIDAD

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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



Nuevo Polo
73.5 panamericana sur
240 lotes
132,735.01 m²



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2017

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 2016 y de 2015 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 adjuntas de la 1 a la 27.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 separados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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.



28 de febrero de 2017
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 antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Gaveglia Aparicio y Asociados

Refrendado por

-----(socio)

Daniel Oliva
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-27882

Estado Separado de Situación Financiera

ACTIVO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	98,059	138,728
Cuentas por cobrar comerciales	4	171,743	145,025
Otras cuentas por cobrar	4	35,644	20,578
Inventarios	5	475,090	494,254
Gastos pagados por anticipado		1,628	2,720
Total Activo Corriente		782,164	801,305
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	320,378	269,656
Otras cuentas por cobrar	4	3,000	3,000
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	61,689	61,418
Propiedades y equipo	7	155,330	149,715
Propiedades de inversión	8	217,686	189,372
Activos intangibles	9	39,129	39,743
Total Activo No Corriente		797,212	712,904
TOTAL ACTIVO		1,579,376	1,514,209

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	164,188	195,335
Factoring con proveedores	11	35,844	38,661
Cuentas por pagar comerciales	12	235,355	219,155
Otras cuentas por pagar	13	117,811	125,378
Provisiones		1,862	2,475
Total Pasivo Corriente		555,060	581,004
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	475,949	475,809
Cuentas por pagar comerciales	12	79,583	57,205
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	41,296	29,792
Total Pasivo No Corriente		596,828	562,806
Total Pasivo		1,151,888	1,143,810
PATRIMONIO			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		32,068	26,757
Resultados acumulados		224,166	172,388
Total patrimonio		427,488	370,399
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,579,376	1,514,209

Estado Separado de Resultados Integrales

NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de

		2016 S/000	2015 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		544,270	527,690
Ingresos servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		139,438	135,496
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		71,977	54,065
Total ingresos	2	755,685	717,251
Costo de venta de inmuebles		(420,384)	(384,987)
Costos servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(96,535)	(94,397)
Total costo de venta		(516,919)	(479,384)
Utilidad bruta		238,766	237,867
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	649	31,319
Gastos de ventas	16	(57,719)	(45,668)
Gastos de administración	17	(84,198)	(75,292)
Otros ingresos		31,510	13,329
Otros gastos		(13,209)	(10,674)
Utilidad de operación		115,799	150,881
Ganancia por venta de asociada	6	-	7,303
Gastos financieros	19	(11,499)	(10,144)
Diferencia en cambio, neta	22	4,833	(72,517)
Utilidad antes de impuesto a la renta		109,133	75,523
Impuesto a la renta	14	(38,036)	(22,412)
Utilidad del año		71,097	53,111
Otros resultados integrales		-	-
Total del resultado integral del año		71,097	53,111
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN	20	0.42	0.31

Las notas que se acompañan forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado separado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015

	Capital S/000	Reserva legal S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,436	143,198	335,888
Utilidad del año	-	-	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
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,757	172,388	370,399
Utilidad del año	-	-	71,097	71,097
Transferencia a reserva legal	-	5,311	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	(14,008)	(14,008)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	171,254	32,068	224,166	427,488

Las notas que se acompañan forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado Separado de Flujos de Efectivo

NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de

		2016 S/000	2015 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Operación			
Utilidad del año		71,097	53,111
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	15,759	14,761
Amortización	9	4,872	4,189
Impuesto a la renta diferido	14	11,504	11,744
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(649)	(31,319)
Diferencia en cambio		(12,132)	68,145
Otros		(13,919)	-
Intereses por pagar		6,038	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		(85,779)	(164,256)
Existencias		20,866	(41,986)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		28,363	87,980
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		46,020	14,452
flujos de efectivo actividades de inversión			
Compra de activos intangibles		(4,260)	(7,238)
Compra de propiedades y equipo		(19,208)	(19,618)
Compra de propiedades de inversión		(28,383)	(3,312)
Venta de propiedades y equipo		1,429	-
Venta de propiedades de inversión		4,666	-
Aportes en inversión en asociada		-	(20,172)
Venta de inversión en asociada		-	64,000
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de inversión		(45,756)	13,660

continúa →

NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de

		2016 S/000	2015 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras		449,152	364,924
Pago de obligaciones financieras		(473,045)	(291,391)
Obtención de factoring con proveedores		100,722	98,999
Pago de factoring con proveedores		(103,754)	(90,187)
Pago de dividendos		(14,008)	(18,600)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de actividades de financiamiento		(40,933)	63,745
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(40,669)	91,857
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		138,728	46,871
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	98,059	138,728
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		586	4,822
Transferencias de inventarios a inversiones inmobiliarias		2,580	4,074
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		649	31,319



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2017

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 2016 y de 2015 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 adjuntas de la 1 a la 28.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros 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 consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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.



28 de febrero de 2017
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 antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Gavoglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

(socio)

Daniel Oliva
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-27882

Estado Consolidado de Situación Financiera

ACTIVO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	124,599	162,621
Cuentas por cobrar comerciales	4	144,262	134,383
Otras cuentas por cobrar	4	36,317	23,765
Inventarios	5	529,063	576,410
Gastos pagados por anticipado		1,630	2,832
Total Activo Corriente		835,871	900,011
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	328,512	278,715
Otras cuentas por cobrar	4	15,319	10,437
Inversiones en asociadas	6	14,350	15,781
Propiedades y equipo	7	157,534	152,226
Propiedades de inversión	8	217,686	189,372
Activos intangibles	9	43,403	44,688
Total Activo No Corriente		776,804	691,219
TOTAL ACTIVO		1,612,675	1,591,230

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	165,440	199,074
Factoring con proveedores	11	35,844	38,661
Cuentas por pagar comerciales	12	250,406	229,971
Otras cuentas por pagar	13	126,413	173,502
Provisiones		1,976	2,476
Total Pasivo Corriente		580,079	643,684
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	475,949	475,809
Cuentas por pagar comerciales	12	79,583	57,205
Otras cuentas por pagar	13	11,566	13,115
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	37,311	27,757
Total Pasivo No Corriente		604,409	573,886
Total Pasivo		1,184,488	1,217,570
PATRIMONIO			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		31,876	26,565
Otras reservas		3,262	3,461
Resultados acumulados		221,795	172,380
Total patrimonio		428,187	373,660
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,612,675	1,591,230

Estado Consolidado de Resultados Integrales

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2016 S/000	2015 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		628,589	576,731
Ingresos servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		139,439	135,496
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		79,755	56,649
Total ingresos	2	847,783	768,876
Costo de venta de inmuebles		(490,757)	(421,293)
Costos servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(97,104)	(94,397)
Total costo de venta		(587,861)	(515,690)
Utilidad bruta		259,922	253,186
Gastos de ventas	16	(58,641)	(46,693)
Gastos de administración	17	(90,424)	(79,976)
Otros ingresos		18,777	15,104
Otros gastos		(16,796)	(12,453)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	8	649	31,319
Utilidad de operación		113,487	160,487
Participación en los resultados de asociados	6	63	4,085
Ganancia por venta de asociada	6	-	7,303
Gastos financieros	19	(12,130)	(12,538)
Diferencia en cambio, neta	22	4,240	(71,253)
Utilidad antes de impuesto a la renta		105,660	88,084
Impuesto a la renta	14	(37,036)	(25,923)
Utilidad del año		68,624	62,161
Otros resultados integrales:			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(199)	2,572
Total del resultado integral del año		68,425	64,733
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN	20	0.40	0.36

Las notas que se acompañan forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015				
	Capital S/000	Reserva legal S/000	Otras reservas S/000	Resultados acumulados S/000	total S/000
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
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
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660
Utilidad del año	-	-	-	68,624	68,624
Otros resultados integrales	-	-	(199)	-	(199)
Transferencia a reserva legal	-	5,311	-	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(14,000)	(14,000)
Otros	-	-	-	102	102
Saldos al 31 de diciembre de 2016	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187

Las notas que se acompañan forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de

		2016 S/000	2015 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Operación			
Utilidad del año		68,624	62,161
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	16,796	14,262
Amortización	9	4,640	5,015
Impuesto a la renta diferido	14	9,554	12,732
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(649)	(31,319)
Diferencia en cambio		(11,933)	68,606
Intereses por pagar		6,038	19,382
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	6	(63)	(4,085)
Ganancia neta venta de acciones en asociadas	6	-	(7,303)
Otros		(10,531)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(69,298)	(160,735)
Existencias		48,842	(60,230)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(9,406)	98,922
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		52,614	17,408
flujos de efectivo actividades de inversión			
Compra de activos intangibles		(5,037)	(9,229)
Compra de propiedades y equipo		(19,912)	(20,205)
Compra de propiedades de inversión		(28,383)	(3,308)
Aportes en inversiones en asociadas		-	(17,479)
Venta de inversiones inmobiliarias		4,666	-
Venta de propiedad y equipo		1,429	-
Venta de inversión en asociada		-	64,000
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de inversión		(47,237)	13,779

continúa →

NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de

		2016 S/000	2015 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras		449,151	370,373
Pago de obligaciones financieras		(475,534)	(293,559)
Obtención de factoring con proveedores		100,722	98,999
Pago de factoring con proveedores		(103,738)	(90,187)
Pago de dividendos		(14,000)	(18,600)
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de actividades de financiamiento		(43,399)	67,026
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(38,022)	98,213
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		162,621	64,408
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	124,599	162,621
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de activos fijos a través de contratos de arrendamiento financiero		586	4,822
Trasferencias de inventarios a propiedades de inventario		2,580	4,074
Incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión		2,079	31,319

