

# Memoria Anual 2020



# ÍNDICE

## **Sección 1**

1. Declaración de Responsabilidad
2. Carta del Presidente a los Accionistas
3. Entorno Económico

## **Sección 2: Operaciones y Desarrollo**

4. Habilitación Urbana y Vivienda Social
5. Departamentos
6. Estacionamientos
7. Hoteles
8. Central
9. Finanzas, Valores inscritos y Factores de Riesgos
10. Resultados Financieros
11. Nuestra Gente
12. Responsabilidad Social

## **Sección 3: La Empresa**

13. Datos Generales y Objeto Social
14. Modificaciones Estatutarias, Fusiones y Reorganizaciones Societarias
15. Capital Social y Composición Accionaria
16. Empresas Subsidiarias y Negocios Asociados
17. Grupo Económico
18. Colaboradores
19. Directorio y Gerencia
20. Procesos Legales

## **Sección 4: Buenas Prácticas e Información Financiera**

21. Buenas Prácticas Corporativas
22. Aplicación de Utilidades
23. Responsables de la Información Financiera





# □ SECCIÓN 1

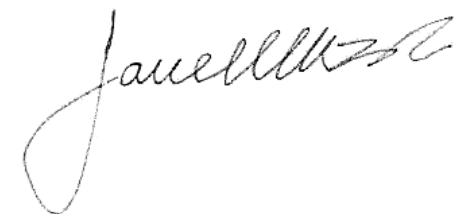
# 1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2020. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 30 de marzo de 2021



**Guillermo Velaochaga Raffo**  
Director – Gerente General



**Janeth Zelada Rodríguez**  
Gerente de Contabilidad



## 2. CARTA DEL PRESIDENTE

### Estimados accionistas:

Me dirijo a ustedes en nombre del Directorio de Los Portales S.A., para presentarles la memoria y los resultados de la gestión correspondientes al año 2019, conforme se ve reflejado en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

Durante el año 2020, Los Portales y Subsidiarias, debido a la crisis económica generada por la pandemia del Covid-19, vio afectada, en distintos grados, las actividades comerciales y operativas de sus negocios. Ante ello y con la finalidad de mitigar el impacto en sus operaciones, se desarrolló un plan de acción basado, principalmente, en cuatro frentes:

1. Preservación de la salud de nuestros trabajadores, implementando una serie de protocolos internos y estableciendo pautas de trabajo en home office para todas las áreas esenciales.
2. Aseguramiento de la liquidez de la empresa.
3. Ajustes de la estructura de costos y gastos.
4. Adaptación de las operaciones de nuestras unidades de negocio a la nueva realidad comercial y operativa

En ese sentido, los ingresos consolidados de Los Portales y Subsidiarias en el año 2020 ascendieron a S/ 497.5 millones, monto menor en S/ 297.7 millones al año 2019 de S/ 795.2 millones. La utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 14.0 millones (S/ 70.5 millones en el 2019) y el EBITDA ajustado consolidado alcanzó los S/ 139.6 millones (S/ 208.4 millones en el 2019).

### (I) Unidad de Habilitación Urbana y Vivienda Social

La Unidad, en el aspecto comercial, transformó de forma completa su proceso de venta, de cerca del 100% presencial en casetas de ventas ubicadas en los proyectos a la venta on line. Esta transformación se reflejó en el segundo semestre, donde alcanzamos una venta comercial mayor en 41% a similar periodo del ejercicio anterior, que permitió cerrar el año con una venta de S/ 585.9 millones, menor en 5% al año 2019 de S/ 621.6 millones.

La cartera de letras por cobrar (valor capital) ascendió a S/ 727.0 millones, importe mayor en 9% (S/62.6 millones) al cierre del 2019 de S/ 664.4 millones. La Unidad atiende acerca de 14,000 clientes que presentaron al final del año un índice de morosidad de 0.90% (0.63% en el 2019). Para enfrentar la crisis de la pandemia, se ofreció a los clientes (i) plan de reprogramación de una y hasta tres letras hacia el final del cronograma, sin ningún tipo de intereses o recargos adicionales, y (ii) plan de refinanciamiento, con la finalidad de reducir el valor de la cuota de los siguientes seis meses.

La Unidad desarrolla más de 50 proyectos nivel nacional de Habilitación Urbana primaria y secundaria, así como en Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) con presencia en más de 15 ciudades y registró ingresos contables en el año 2020 por S/ 390.2 millones (S/566.1 millones en el 2019)

De acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica, las ventas en provincias representaron el 59% de los ingresos totales de la Unidad. De otro lado, se mantiene una reserva territorial de 230 hectáreas al cierre del 2020, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los siguientes años.





### (II) Unidad de Departamentos

La Unidad, desde el año 2019 desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que favoreció la venta comercial del año 2020. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima: La Mar, Parque Roma, Ñaña, Colonial y Costanera; siendo el Proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzamiento.

Durante el año 2020 se colocó comercialmente 312 unidades (309 en el 2019) por un monto de S/73.7 millones (S/ 67.1 millones en el 2019) y se reconoció contablemente la entrega de 159 unidades (385 en el 2019) por un valor de S/ 26.5 millones (S/ 76.9 millones en el 2019)

### (III) Unidad de Estacionamientos

La Unidad vió afectada sus operaciones por la pandemia y la cuarentena establecida por el gobierno en marzo pasado, reduciendo sus actividades en un 60%. El plan de acción ejecutado durante el año permitió culminar el 2020 con el 85% de las operaciones contratadas en funcionamiento.

Al cierre del 2020, estamos presente en 9 ciudades del país operando cerca de 190 playas de estacionamientos con 50 mil cocheras y 9 mil abonados. Durante el año 2020 generamos ventas por S/ 54.1 millones (S/ 97.4 millones en el 2019).

Actualmente nos encontramos en un proceso de reinversión del negocio, con el objetivo principal de maximizar el uso del espacio de nuestras operaciones mediante la diversificación en negocios colaterales.





### (IV) Unidad de Hoteles

Fue el negocio más afectado por la pandemia. La implementación de la estrategia y ejecución del plan de acción permitió atenuar el impacto de la crisis. Durante el año, se atendieron a diversas empresas mineras y constructoras que han utilizado nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores. En el año 2020 se generó ventas por S/17.9 millones (S/ 52.9 millones en el 2019)

La Unidad opera 288 habitaciones en 5 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Máncora) y cerró el año con una ocupación promedio del 51% para el Country Club Lima Hotel y de 31% para los 5 hoteles que gerenciamos.

### (V) Finanzas

En el ejercicio 2020, Los Portales y Subsidiarias continuó su proceso de mejora y perfilamiento de su estructura financiera, buscando reducir costos y mejorar plazos. Cabe indicar que Los Portales se ha posicionado en el sector financiero, como una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones exitosas de papeles comerciales y bonos corporativos.

En ese sentido, el 30 de junio se realizó el desembolso del préstamo en moneda nacional por el equivalente a US\$ 40.0 millones del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) que se destinó a la adquisición de tierras del negocio de Habilitación Urbana.



En el segundo semestre, se continuó con el proceso de renegociación y reperfilamiento de la deuda financiera:

- La parte corriente se redujo en 31%, permitiendo que la deuda financiera mayor a un año respecto a la deuda total aumenté de 76% en el 2019 a 83% en el 2020.
- Culminamos el año con el 47% de la deuda total emitida en moneda nacional (25% a diciembre 2019), reduciendo el riesgo de exposición.
- Se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 6% (S/ 34.9 millones), cerrando el año en S/509.3 millones (S/544.2 millones a diciembre 2019).

Así mismo, Los Portales y Subsidiarias sostuvieron sus principales indicadores financieros:

- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado alcanzó 3.65 veces (2.61 veces a diciembre 2019).
- Mejoramos el índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzando 1.58 veces (1.53 veces en el 2019).

- Reducimos el índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) a 2.02 veces (2.04 veces en el 2019).

- La relación de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 33.1% (32.9% en el 2019).

- Reducimos el índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) a 2.02 veces (2.04 veces en el 2019).

- La relación de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 33.1% (32.9% en el 2019).

Así mismo, en el mes de noviembre, se constituyó LP Hoteles S.A., concluyéndose con la reorganización de los negocios de la Compañía en empresas subsidiarias independientes. Este proceso, contemplado en el plan estratégico, permitirá desarrollar estrategias especializadas por negocio y mayor flexibilidad para llevar a cabo los objetivos.

Durante el ejercicio 2019, Los Portales ha continuado implementando acciones para lograr presencia en el mercado nacional con un enfoque sostenible, fomentando la confianza de sus clientes y grupos de interés.

En este sentido, en su gestión social continúa definiéndose como aliado estratégico de las localidades donde desarrolla sus actividades, a través de la implementación de "ludoparques", concebidos como espacios libres sostenibles donde los niños y sus familias de escasos recursos puedan desarrollar actividades lúdicas al aire libre.

El proyecto de Ludoparques, con más de 12,000m<sup>2</sup> de áreas recuperadas, impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 11,500 niños y 3,300 familias. Asimismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de 103 dirigentes vecinales y 116 animadores lúdicos.

Así mismo, se ha continuado con el proceso de fortalecimiento de las acciones y sistemas corporativos para garantizar la privacidad y seguridad de la información de nuestros clientes y se continúa con las acciones tendientes a asegurar la transparencia de nuestra manera de hacer negocios, a través de la implementación de procesos de compliance, salvaguardas contra lavado de activos, medidas anticorrupción, código de ética y línea ética. Es así que, dentro de las políticas y estándares internos de responsabilidad corporativa de la empresa, se han desarrollado e implementado Manuales de Cumplimiento Normativo Penal, aplicables al personal interno de la empresa, a proveedores de bienes y servicios, así como a asesores externos, en estricto cumplimiento de las normas sobre Responsabilidad Administrativa de las Personas Jurídicas.





A la fecha Los Portales, de manera directa y a través de sus subsidiarias, cuenta con 3222 empleados, siendo su fuerza laboral el sustento de su crecimiento sostenible. Por ello, la empresa tiene como una de sus prioridades, tanto la capacitación constante de su personal, como la generación de líneas de carrera que generen oportunidades de mejora y progreso en sus colaboradores.

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

Muchas gracias.



**Ernesto Raffo Paine**  
Presidente del Directorio



### 3. ENTORNO ECONÓMICO

El entorno internacional estuvo influenciado por el fuerte impacto de la pandemia del coronavirus en la economía mundial, que se contrajo en 3.3% en el 2020. Las economías desarrolladas (Estados Unidos, Unión Eurozona, Japón, Reino Unido y Canadá) decrecieron 4.7%, mientras las economías en desarrollo (China, India, Rusia y América Latina) disminuyeron en 2.2%.

El Perú decreció en 11.1% (2.2% en el 2019), luego de 21 años de crecimiento consecutivo, originado por las estrictas medidas sanitarias implementadas para mitigar la expansión de los contagios por COVID-19 en el primer semestre. La magnitud de la contracción del PBI no se observaba en la economía nacional desde el año 1989 (-12.3%)

La economía retrocedió cerca del 30% en el primer semestre, debido a la cuarentena decretada en los meses de marzo, abril y mayo. La flexibilización de las medidas sanitarias, la progresiva reanudación de actividades y los estímulos fiscales y monetarios generaron una recuperación mayor a la esperada en el cuarto trimestre que permitieron reducir la contracción acumulada.

S/ Millones

Sector Real

|                              | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020   |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| PBI (Variación porcentual)   | 3.3%  | 4.0%  | 2.5%  | 4.0 % | 2.2%  | -11.1% |
| Resultado fiscal (% del PBI) | -2.0% | -2.5% | -3.0% | -2.3% | -1.6% | -8.9%  |
| Cuenta corriente(% del PBI)  | -4.8% | -2.7% | -1.2% | -1.6% | -1.5% | 0.5%   |

Sector Monetario

|                              |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Inflación anual              | 4.4%  | 3.2%  | 1.4%  | 2.2%  | 1.9%  | 2.0%  |
| Tipo de cambio (S/ por US\$) | 3.413 | 3.360 | 3.245 | 3.379 | 3.317 | 3.624 |
| Tasa de referencia BCRP      | 2.75% | 4.25% | 3.25% | 2.75% | 2.25% | 0.25% |

Fuente: BCRP y Apoyo Consultoría

En términos sectoriales, el sector primario decreció 7.7% y el no primario disminuyó en 12.1%. Solo crecieron los sectores agropecuarios (1.3%) y pesca (2.1%) mientras que los sectores que más decrecieron fueron manufactura (-17.6%), comercio (-16.0%), construcción (-13.9%) y minería metálica (-13.5%).

La balanza comercial fue superavitaria en US\$ 7.7 mil millones. El valor de las exportaciones sumó US\$ 42.4 mil millones y el de las importaciones fue US\$ 34.7 mil millones.

Al cierre del 2020, las reservas internacionales netas constituidas principalmente por activos internacionales líquidos fueron US\$ 68.3 mil millones, equivalentes al 30% del PBI y superior en 12% (US\$ 8.2 mil millones) al cierre del año anterior de US\$ 60.1 mil millones).

La inflación se ubicó en 2.0% (295% en el 2019), situándose dentro del rango meta esperado del BCRP. El tipo de cambio al cierre del año fue de S/ 3.624 (S/3.317 a diciembre 2019), representando una depreciación del sol de 9.3% respecto del dólar estadounidense.



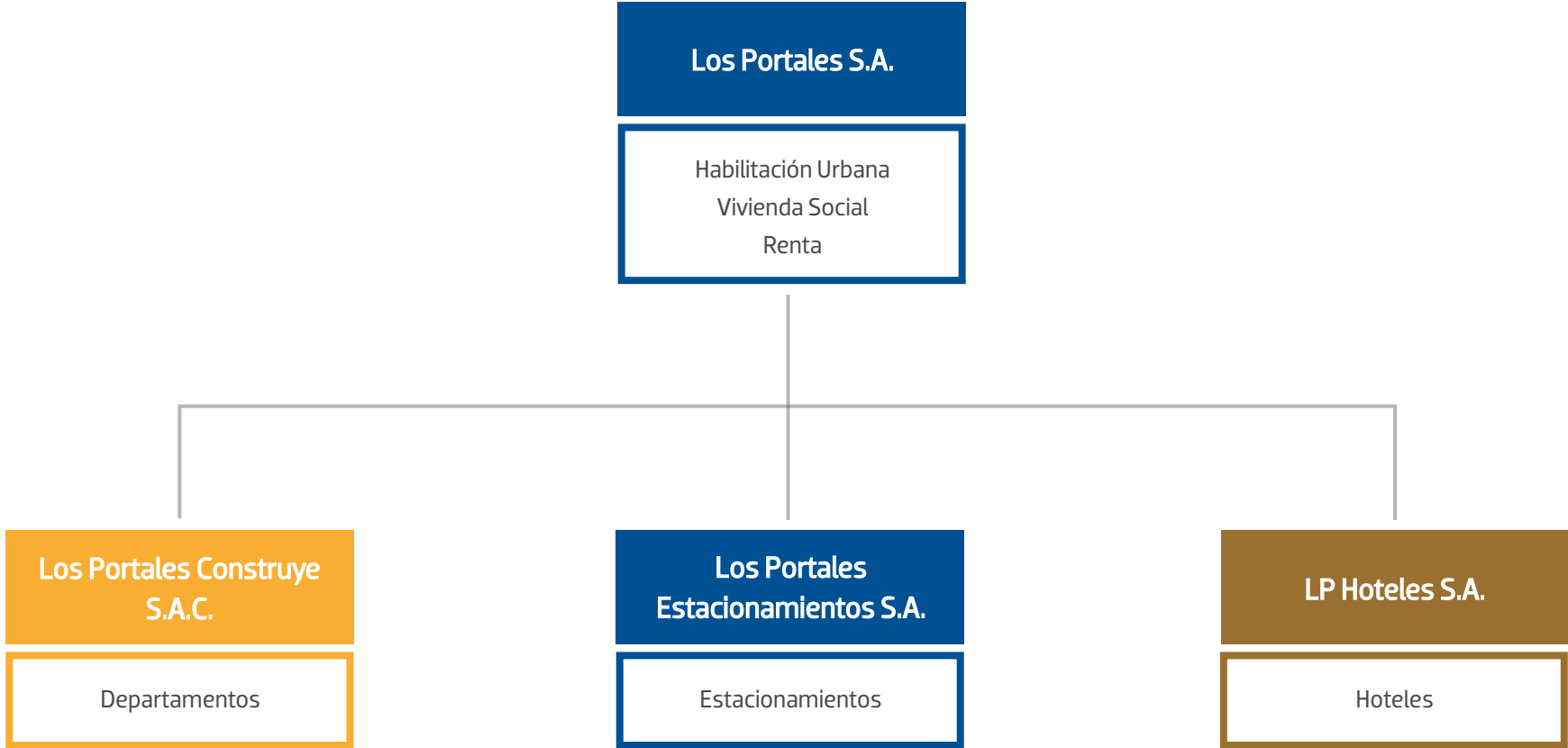


# SECCIÓN 2



Los Portales S.A. y Subsidiarias segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cinco unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías.

| Ventas                                                                                                                            |                                                                                                                 | Rentas                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Los Portales S.A.                                                                                                                 | Los Portales Construye S.A.C.                                                                                   | Los Portales Estacionamientos S.A.                                                                                                                               | LP Hoteles S.A.                                                                                                                                                                          | Los Portales S.A.                                                       | Los Portales S.A. y subsidiarias |
| Habilitación Urbana y Vivienda Social                                                                                             | Departamentos                                                                                                   | Estacionamientos                                                                                                                                                 | Hoteles                                                                                                                                                                                  | Renta                                                                   | Consolidado                      |
| Desarrollo de proyectos de habilitación urbana y vivienda social.<br><br>Contribuyente de los programas MiVivienda y TechoPropio. | Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares.<br><br>Contribuyente del programa MiVivienda | Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales.<br><br>3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas. | Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros.<br><br>Country Club Hotel y Arennas Máncora (5 estrellas).<br>LP Cusco, LP Piura y LP Tarma (4 estrellas). | Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas. |                                  |
| Ventas (S/ Millones)                                                                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 397.3                                                                                                                             | 26.5                                                                                                            | 54.1                                                                                                                                                             | 17.9                                                                                                                                                                                     | 1.6                                                                     | 497.5                            |
| Utilidad Operativa (S/ Millones)                                                                                                  |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 92.1                                                                                                                              | (0.4)                                                                                                           | (4.9)                                                                                                                                                            | (10.9)                                                                                                                                                                                   | 0.3                                                                     | 76.3                             |
| EBITDA Ajustado (S/ Millones)                                                                                                     |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 130.9                                                                                                                             | 0.6                                                                                                             | 9.6                                                                                                                                                              | (2.3)                                                                                                                                                                                    | 1.5                                                                     | 140.3                            |



En el mes de noviembre, con la constitución de LP Hoteles S.A., se concluyó con la reorganización de los negocios de la Compañía en empresas subsidiarias independientes. Este proceso, contemplado en nuestro plan estratégico, permitirá desarrollar estrategias especializadas y mayor flexibilidad para llevar a cabo los objetivos de cada negocio.



**Desarrollando propuestas diferentes,  
cimentamos nuestro crecimiento.**

## **4. UNIDAD HABILITACIÓN URBANA Y VIVIENDA SOCIAL**

### **PRESENCIA NACIONAL**

En el 2020 operamos diferentes productos inmobiliarios a nivel nacional. Estamos presentes en más de 15 ciudades y 9 regiones del Perú.









### □ DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El negocio de Habitación Urbana y Vivienda Social, siguiendo el reto de Los Portales por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente en proyectos de habitación urbana primaria y secundaria, proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y MiVivienda.

#### Habitación Urbana Primaria

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

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 84 meses. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución.

#### Habitación Urbana Secundaria

Los Portales ha desarrollado 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 el año 2012 en Cieneguilla y su expansión a Pachacamac. Actualmente se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia (Cañete) e Ica.







### Vivienda Unifamiliar

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

### □ CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. El saldo actual, a valor capital, ascendió a S/ 645.3 millones, monto mayor en 3% a diciembre 2019 de S/624.7 millones. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/93.5 millones, importe superior en 74% (S/ 39.7 millones) a 53.8 millones de diciembre 2019, estas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. La cartera total (cuentas de balance y de orden) ascendió a S/ 738.8 millones, importe mayor en 9% cierre del 2019 de S/ 678.6 millones.

La Compañía mantiene una cartera total de letras por cobrar (capital e intereses) por S/1,140,0 millones de promedio con cerca de 14,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.90% (0.63% a diciembre 2019). Es importante mencionar que la Compañía 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.

RESULTADOS

En el ejercicio 2020 implementamos un plan de acción con cuatro frentes que permitió afrontar la crisis generada por la pandemia:

- 1. Se transformó radicalmente el proceso de comercialización, pasando de una venta 100% presencial originada en casetas de venta ubicadas en los proyectos, a la venta on line.
- 2. Se administró la morosidad de nuestros clientes con los planes de Reprogramación de una y hasta tres letras hacia el final del cronograma, sin ningún tipo de intereses o recargos adicionales, y de Refinanciamiento con la finalidad de reducir el valor de la cuota de los próximos seis meses.
- 3. Respecto a los inventarios, se priorizó la venta de producto terminado, reduciéndolo en 55% (S/ 148.2 millones), cerrando el año con un saldo valorizado en S/ 121.8 millones (S/270.0 millones a diciembre).
- 4. Repotenciamos el negocio de Vivienda Social desarrollando nuevos proyectos en diferentes provincias del país, fortaleciendo la organización y procesos.

En el ejercicio 2020 se comercializaron 7,229 unidades (7,268 en el 2019) por un valor de S/ 585.9 millones (S/621.6millones en el 2019), de los que se registraron en resultados 5,364 unidades (6,256 en el 2019) por un importe de S/ 306.1millones (S/ 462.6millones en el 2019).

La Unidad de Negocios generó ventas por S/ 397.3 millones, monto menor en S/169.3 millones al año 2019 de S/ 566.6 millones. La utilidad bruta fue de S/ 175.2 millones (S/ 208.7 millones en el 2019), equivalente a 44.1% de las ventas (36.8% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/92.1 millones (23.2% de las ventas), monto menor en S/ 4.3 millones al 2019 de S/96.4 millones (17.0% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue de S/ 130.1 millones, equivalente al 32.7% de las ventas (27.0% en el 2019)

| S/ Millones        | 01-enero al 31-diciembre |        |
|--------------------|--------------------------|--------|
|                    | 2020                     | 2019   |
| Ventas             | 397.3                    | 566.6  |
|                    | 100.0%                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | 175.2                    | 208.7  |
|                    | 44.1%                    | 36.8%  |
| Utilidad Operativa | 92.1                     | 96.4   |
|                    | 23.2%                    | 17.0%  |
| EBITDA Ajustado    | 130.1                    | 153.0  |
|                    | 32.7%                    | 27.0%  |



## 5. UNIDAD DEPARTAMENTOS

### □ DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Los Portales a través de los últimos 30 años ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar, a partir del año 2019 lo constituyó en una empresa subsidiaria con una gestión independiente.

A la fecha, la empresa está especializada en proyectos de vivienda multifamiliar dentro del programa Mi Vivienda y desde el 2020 incursionando con proyectos dirigidos a los segmentos A y B.

Los Portales ha elaborado un plan estratégico de crecimiento del negocio de Departamentos para los siguientes 5 años con el objetivo de desarrollar proyectos innovadores que atiendan la demanda existente.

Al cierre del 2020 comercializamos 5 proyectos en Lima Este (Lurigancho-Chosica), Lima Centro (El Cercado) y Lima Moderna, siendo el Proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzado.

En el ejercicio 2020 se comercializaron 312 unidades (309 en el 2019) por un monto de S/73.7 millones (S/67.1 millones en el 2019) y se reconoció contablemente la entrega de 159 unidades (385 en el 2019) por un valor de S/26.5 millones (S/76.9 millones en el 2019).







RESULTADOS

La Unidad generó ventas por S/26.5 millones, monto menor en S/50.4 millones al 2019 de S/76.9 millones. La utilidad bruta fue de S/3.4 millones (S/ 9.3 millones en el 2019), equivalente a 12.6% de las ventas (12.1% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/-0.4 millones, monto menor en S/ 3.7 millones a S/ 3.3 millones del 2019. El EBITDA ascendió a S/ 0.6 millones (2.4% de las ventas).

|                    | 01-enero al 31-diciembre |        |
|--------------------|--------------------------|--------|
|                    | 2020                     | 2019   |
| S/ Millones        |                          |        |
| Ventas             | 26.5                     | 76.9   |
|                    | 100.0%                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | 3.4                      | 9.3    |
|                    | 12.6%                    | 12.1%  |
| Utilidad Operativa | -0.4                     | 3.3    |
|                    | -1.4%                    | 4.3%   |
| EBITDA             | 0.6                      | 4.7    |
|                    | 2.4%                     | 6.1%   |



# 6. UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

Manejando espacios nuevos, nos conducimos hacia un futuro mejor.

## DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Esta Unidad viene siendo desarrollada a través de las empresas subsidiarias Los Portales Estacionamientos S.A. y Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.

La Unidad lidera el mercado de estacionamientos en el Perú, estando presente en varios departamentos y regiones del país. El ámbito de negocios está dedicado 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.

|             | 2020   | 2019   |
|-------------|--------|--------|
| Operaciones | 199    | 205    |
| Cocheras    | 53,431 | 49,386 |
| Abonados    | 6,177  | 9,738  |







Smart  
PARKING

ADOPCIÓN  
PAGO CON CÁMERA

PAGO CON  
APLIKACIÓN

RECONOCIMIENTO  
ALCANTARILLA

RECONOCIMIENTO  
MOTOS

RECONOCIMIENTO  
BICICLETAS

SERVICIO DE  
LAVADO

TARIFA  
POR MINUTO

lunes a domingo  
24 horas

S/ 0.15

tarifa  
regular

S/ 29

TARIFA PLANA  
lunes a domingo  
TODO EL DÍA

PARQUEO  
para tarifa plana

bienvenidos



## El poder de ir más lejos

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

- Gestionamos pequeños, medianos y grandes proyectos, además de concesiones, partiendo de un concepto técnico y estratégico.
- Rentabilizamos terrenos de terceros, implementándolos como estacionamientos de nuestra red, con absoluta flexibilidad en los plazos contractuales.
- Tomamos a nuestro cargo los servicios de estacionamiento de negocios de retail y todo tipo de comercios en general, incrementando su valor agregado.
- Contamos con un estándar tecnológico en todas nuestras operaciones, tanto en software como hardware, con el objetivo de hacer la vida más fácil a nuestros clientes.
- Implementamos APPARKA, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en nuestra red de estacionamientos. APPARKA, entre otros beneficios, permite asociar tus tarjetas de débito o crédito y pagar desde la comodidad de tu celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de tu ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.
- Teniendo en cuenta la nueva realidad y considerando las necesidades de nuestros clientes, venimos desarrollando un intensivo plan de negocios colaterales tomando como base la ubicación estratégica de nuestros estacionamientos que nos permite ofrecer servicios, tales como: alquiler de espacios, almacenamiento y logística de productos para la comercialización de terceros, dark kitchens, laboratorios de pruebas médicas, publicidad, lavado de vehículos, entre otros.







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

La Unidad es intensiva en la gestión de recurso humano, razón por la cual reconocemos al capital humano como eje central de nuestras operaciones. Es por ello, que nuestros más de 1,200 colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que nos permite acompañar el importante crecimiento logrado en los últimos años. Así mismo continuamos aplicando "Mediciones de Clima Laboral" que es una herramienta muy importante para verificar y mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo, manteniendo así los más altos estándares de servicio al cliente.

En línea con nuestra política de Capital Humano y Responsabilidad Social continuamos formando parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), buscando permanentemente las buenas prácticas laborales. Destacamos la identificación de nuestra marca Los Portales en la industria de Estacionamientos por parte de nuestros consumidores de Lima y Provincias, logro que mantenemos en los últimos años gracias a un trabajo profesional y a una serie de acciones destinadas a potenciar la marca. En términos generales la percepción de la empresa es sumamente positiva y los consumidores nos identifican como líderes en el rubro de estacionamientos. Producto de la pandemia, nos encontramos en un proceso de reinversión del negocio, con el objetivo de maximizar el uso del espacio de nuestras operaciones mediante la diversificación en negocios colaterales.

RESULTADOS

La Unidad vió afectada sus operaciones por la pandemia y la cuarentena establecida por el gobierno en marzo pasado, reduciendo sus actividades en un 60%. El plan de acción ejecutado permitió culminar el año 2020 con el 85% de las operaciones contratadas en funcionamiento.

Durante el año 2020, la Unidad generó ingresos por S/ 54.1 millones, monto menor en 44% al año 2019 de S/97.4 millones. La utilidad bruta fue de S/ 11.5 millones (S/ 33.6 millones en el 2019), equivalente a 21.3% de las ventas (34.5% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/ -4.9 millones (S/ 16.0 millones en el 2019). El EBITDA fue de S/ 9.6 millones, equivalente al 17.8% de las ventas (S/ 32.5 millones y 33.1% de las ventas en el 2019).

|                    | 01-enero al 31-diciembre |        |
|--------------------|--------------------------|--------|
| S/ Millones        | 2020                     | 2019   |
| Ventas             | 54.1                     | 97.4   |
|                    | 100.0%                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | 11.5                     | 33.6   |
|                    | 21.3%                    | 34.5%  |
| Utilidad Operativa | -4.9                     | 16.0   |
|                    | -9.1%                    | 16.4%  |
| EBITDA             | 9.6                      | 32.5   |
|                    | 17.8%                    | 33.3%  |





**Mejoramos nuestra oferta, ofrecemos experiencias inolvidables.**

## 7. UNIDAD HOTELES

### □ DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

De acuerdo con nuestro plan estratégico, en el mes de noviembre, se creó la empresa subsidiaria LP Hoteles S.A., que permitirá desarrollar estrategias especializadas en el negocio y mayor flexibilidad para llevar a cabo sus objetivos.

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

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

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Operaciones        | 5                                   |
| Habitaciones       | 288                                 |
| Presencia Nacional | Lima, Piura, Cusco, Tarma y Máncora |







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

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, el restaurante gourmet "Perroquet", considerado uno de los mejores restaurantes de hoteles y con el Bar Inglés, galardonado por el mejor Pisco Sour de la ciudad y La Panadería del Country, outlet que viene operando como una pequeña tienda boutique desde el año 2017 y ofrece una variada propuesta de panes y bollería y una oferta gastronómica de confort food, tanto para take out como para delivery. El Country Club Lima hotel es reconocido como el hotel de lujo más emblemático de la capital.

### □ 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.





### □ 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 cuenta 87 habitaciones modernas 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 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.



RESULTADOS

Es el negocio más afectado por la pandemia. La implementación de la estrategia y ejecución del plan de acción permitió atenuar el impacto de la crisis. Durante el año, se atendieron a diversas empresas mineras y constructoras que han utilizado nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores. Las tarifas promedio se redujeron considerablemente afectando los ingresos y cerrado el año con una ocupación promedio del 51% para el Country Club y de 31% para los 5 hoteles que gerenciamos.

El año 2020, la Unidad generó ingresos por S/ 17.9 millones, monto menor en 66% al año 2019 de S/52.9 millones. La utilidad bruta fue de S/ -1.2 millones, equivalente a -6.6% de las ventas (36.6% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/ -10.9 millones (S/ 6.9 millones en el 2019). El EBITDA fue de S/-2.3 millones, equivalente a -13.1% de las ventas.

|                    | 01-enero al 31-diciembre |        |
|--------------------|--------------------------|--------|
| S/ Millones        | 2020                     | 2019   |
| Ventas             | 17.9                     | 52.9   |
|                    | 100.0%                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | -1.2                     | 19.4   |
|                    | -6.6%                    | 36.6%  |
| Utilidad Operativa | -10.9                    | 6.5    |
|                    | -60.6%                   | 12.2%  |
| EBITDA             | -2.3                     | 15.0   |
|                    | -13.1%                   | 28.3%  |



# 8. UNIDAD CENTRAL

Nuestra estructura empresarial es matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (Habilitación Urbana, Vivienda Social, Departamentos, Estacionamientos y Hoteles) operan con el soporte de un área central, que consolida los servicios de finanzas, tesorería, créditos y cobranzas, planeamiento, contabilidad, administración, capital humano, control de gestión y mejora continua, legal, tecnología de la información y marketing. Aprovechamos las sinergias corporativas de un tratamiento centralizado que permite mantener políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio y potenciar la marca Los Portales.

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



The image shows a close-up, low-angle view of a modern building's exterior. The facade is composed of a grid of windows, with some sections featuring vertical wooden slats. A large, white, three-dimensional sign for 'Los Portales' is mounted on the right side of the building. The sky is blue with scattered white clouds. A security camera is visible on the left side of the building.

 Los Portales



El área central es el "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.

El área de Auditoría Interna, con representación de ambos grupos de accionistas, Grupo Raffo y Grupo ICA, viene funcionado bajo las instrucciones suministradas por la Dirección Corporativa de Auditoría Interna del Grupo ICA de México, y realiza reportes periódicos al Comité de Auditoría. Su presencia es 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.





## 9. FINANZAS CORPORATIVAS

Los Portales y Subsidiarias continuó su proceso de mejora y perfilamiento de su estructura financiera, buscando reducir costos y mejorar plazos. En ese sentido, el 30 de junio se realizó el desembolso del préstamo en moneda nacional por el equivalente a US\$ 40.0 millones del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) que se destinó a la adquisición de tierras del negocio de Habitación Urbana.

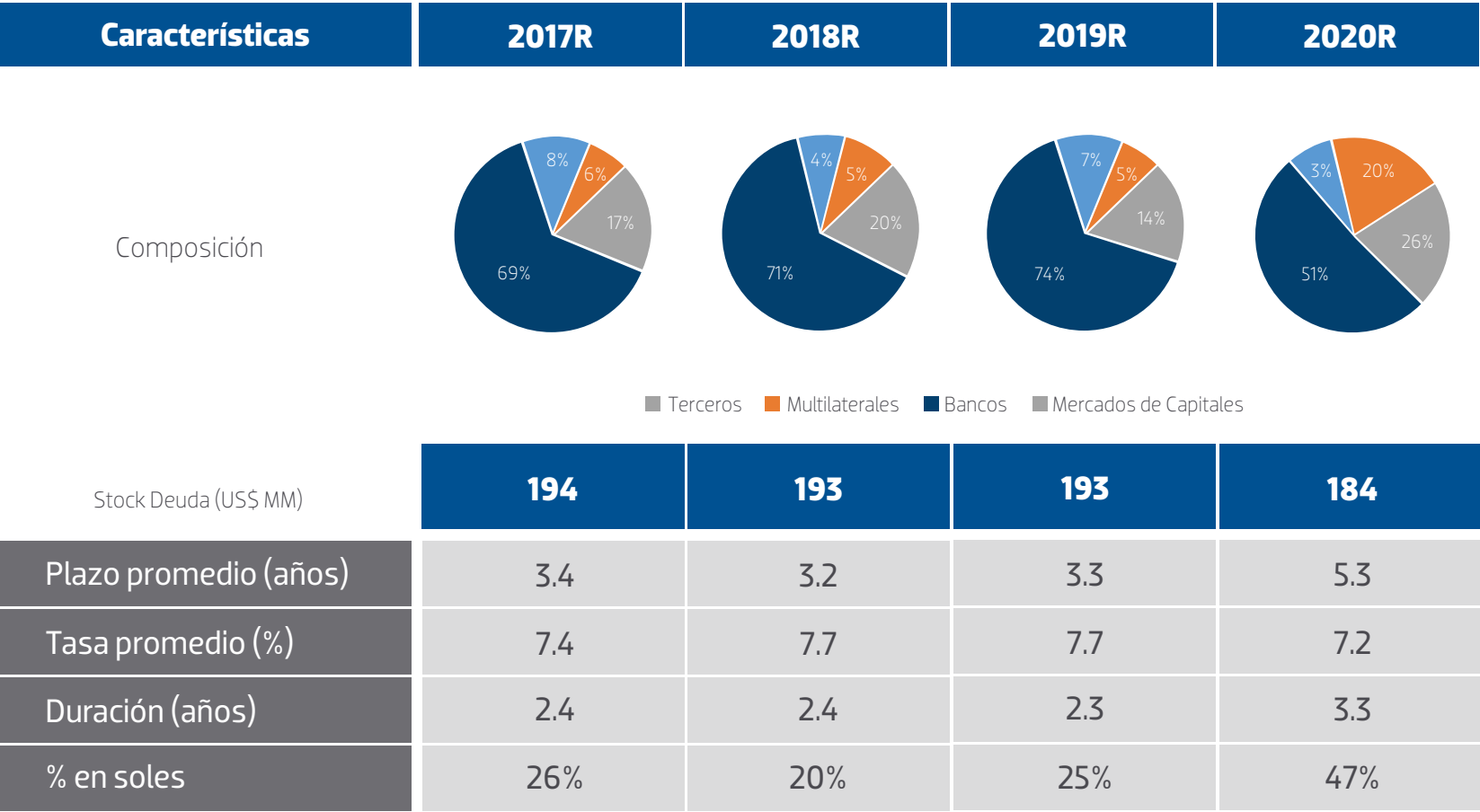
Los Portales y Subsidiarias se ha posicionado en el sector financiero, como una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones exitosas de papeles comerciales y bonos corporativos.

En el segundo semestre, continuó con el proceso de renegociación y reperfilamiento de la deuda financiera:

- Culminamos el año con el 47% de la deuda total emitida en moneda nacional (25% a diciembre 2019), reduciendo el riesgo de exposición.
- Se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 6% cerrando el año en S/509.3 millones (S/544.2 millones a diciembre 2019).
- Se aumentó el plazo promedio de la deuda a 5.3 años (3.3 años en el 2019) a un costo anual promedio ponderado de 7.2% (7.7% en el 2019).

La deuda total asciende a S/ 666.1 millones (equivalente a US\$ 183.8 millones a S/3.624), importe mayor en S/ 26.3 millones a los S/639.8 millones (equivalente a US\$ 192.9MM a S/3.317) de diciembre 2019. El plazo promedio de la deuda es de 3.3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.3% (7.7% en el 2019).

EVOLUCIÓN DE DEUDA FINANCIERA



Las obligaciones financieras se distribuyen en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

Así mismo, Los Portales y Subsidiarias sostuvieron sus principales indicadores financieros:

- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado alcanzó 3.65 veces (2.61 veces a diciembre 2019).
- Mejoramos el índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzando 1.58 veces (1.53 veces en el 2019).
- Reducimos el índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) a 2.02 veces (2.04 veces en el 2019).
- La relación de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 33.1% (32.9% en el 2019).



### □ 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 2019 asciende a S/253,753,798.00, con un valor nominal de S/1.00 cada una. Durante el 2019, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.

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

La primera emisión (US\$ 20,065,000) materia del Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en diciembre 2015 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 8.09%. Esta emisión se prepagó en el mes de noviembre del 2020. emisión se prepagó en el mes de setiembre del 2020.

La segunda emisión (US\$ 20,000,000) materia del Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, se realizó en setiembre 2016 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 7.50%. Esta emisión se prepagó en el mes de setiembre del 2020.

#### 3. Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A.

La primera emisión (US\$ 6'681,000) materia del Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en diciembre 2017 con un plazo de 3 años amortizable el 20 de diciembre de 2020 y con una tasa de 5.50%. Al cierre del 2020, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

La segunda emisión (US\$ 6,588,000) materia del Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en junio 2018 con un plazo de 3 años amortizable el 19 de junio de 2021 y con una tasa de 6.00%.

4. Papeles Comerciales E–Prospectus

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de US\$30,000,000 o su equivalente en soles; debido a que el Primer Programa de Papeles Comerciales venció en junio de 2017. La empresa realizó 3 (tres) emisiones durante el 2020, conforme al siguiente detalle:

| PROGRAMA | EMISIÓN | SERIE | NEMÓNICO   | MONTO Soles | TASA (%) | VENCIMIENTO |
|----------|---------|-------|------------|-------------|----------|-------------|
| Segundo  | Primera | F     | PORTA2PC1F | 20,000,000  | 5.9801   | 15/02/2021  |
| Segundo  | Tercera | E     | PORTA2PC3E | 15,848,000  | 4.5000   | 11/10/2021  |
| Segundo  | Cuarta  | B     | PORTA2PC4B | 14,130,000  | 4.5000   | 05/12/2021  |

Las cotizaciones mensuales (máxima, mínima, de apertura y cierre), correspondientes al ejercicio 2020, de los valores representativos de deuda.

LOS PORTALES S.A.

Renta Fija

|              |            |         | COTIZACIONES 2019 |          |          |          |                   |
|--------------|------------|---------|-------------------|----------|----------|----------|-------------------|
| CÓDIGO ISIN  | NEMÓNICO   | AÑO–MES | APERTURA %        | CIERRE % | MÁXIMA % | MÍNIMA % | PRECIO PROMEDIO % |
| PEP73050M015 | PORTA1BC1U | 2020–06 | 100.8297          | 100.8297 | 100.8297 | 100.8297 | 100.8297          |



Adicionalmente, Los Portales S.A. cuenta con los siguientes programas de oferta privada:

### 1. Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el **Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.**, hasta por un monto máximo de US\$ 40,000,000 y el 15 de setiembre de 2016, se colocaron 6 (seis) emisiones por un total de US\$ 29,828,300, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de setiembre de 2021. Durante el 2019, se cancelaron 4 (cuatro) emisiones por un total de US\$ 19,551,700 y en los años anteriores se cancelaron 2 (dos) emisiones por US\$ 10,276,600. El 18 de marzo de 2019, se colocó una emisión por US\$ 6,577,100, con un plazo de 6 años amortizable el 18 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre del 2020, solo se tiene vigente esta última emisión.

### 2. Segundo Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

Posteriormente, la Junta de Accionistas de la empresa aprobó el **Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.**, hasta por un monto máximo de US\$ 40,000,000 y el 15 de febrero de 2017, se colocaron 4 (cuatro) emisiones por un total de US\$ 21,989,000, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de febrero de 2022 y dentro del mismo Programa, el 15 de junio de 2017, se colocaron 3 (tres) emisiones adicionales por un total de US\$ 11,895,000, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de junio de 2022. El 22 de agosto de 2019, se colocó una emisión por US\$ 5,891,600, con un plazo de 6 años amortizable el 22 de agosto de 2025. El 14 de agosto del 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por US\$ 10,865,000; el 15 de octubre de 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por US\$ 11,124,000 y el 12 de diciembre se cancelaron 3 (tres) emisiones por US\$ 11,895,000. Al cierre del 2020, solo se mantiene una emisión vigente por US\$ 5,891,600.

### 3. Tercer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el **Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.**, hasta por un monto máximo de US\$ 30,000,000. La empresa realizó 2 (dos) emisiones en el año 2017 y 5 (cinco) emisiones en el año 2018, conforme al siguiente detalle:

| PROGRAMA | EMISIONES         | FECHA DE EMISIÓN | MONTO US\$ | PLAZO Años | AMORTIZACIÓN   | VENCIMIENTO |
|----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|
| Tercer   | Primera y Segunda | 15/11/2017       | 8,057,000  | 5          | No Amortizable | 15/11/2022  |
| Tercer   | Tercera y Cuarta  | 15/03/2018       | 11,030,000 | 5          | No Amortizable | 15/03/2023  |
| Tercer   | Quinta y Sexta    | 15/10/2018       | 7,365,000  | 6          | No Amortizable | 15/10/2024  |
| Tercer   | Séptima           | 15/11/2018       | 1,720,000  | 6          | No Amortizable | 15/11/2024  |

El 13 de marzo del 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por US\$ 8,057,000.

4. Cuarto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la empresa aprobó el **Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.**, hasta por un monto máximo de US\$ 30,000,000. La empresa realizó 3 (tres) emisiones en el año 2019, conforme al siguiente detalle:

| PROGRAMA | EMISIONES         | FECHA DE EMISIÓN | MONTO US\$ | PLAZO Años | AMORTIZACIÓN   | VENCIMIENTO |
|----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|
| Cuarto   | Primera           | 20/09/2019       | 4,660,900  | 6          | No Amortizable | 20/09/2025  |
| Cuarto   | Segunda y Tercera | 18/12/2019       | 10,986,000 | 7          | No Amortizable | 18/12/2026  |



La empresa realizó 1 (una) emisión en el año 2020, conforme al siguiente detalle:

| PROGRAMA | EMISIONES | FECHA DE EMISIÓN | MONTO US\$ | PLAZO Años | AMORTIZACIÓN   | VENCIMIENTO |
|----------|-----------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|
| Cuarto   | Primera   | 20/03/2020       | 5,978,000  | 7          | No Amortizable | 20/03/2020  |

## 5. Quinto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

Por último, la Junta de Accionistas de la empresa aprobó el **Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.**, hasta por un monto máximo de US\$ 30,000,000. La empresa realizó 4 (cuatro) emisiones en el año 2020, conforme al siguiente detalle:

| PROGRAMA | EMISIONES         | FECHA DE EMISIÓN | MONTO US\$ | PLAZO Años | AMORTIZACIÓN   | VENCIMIENTO |
|----------|-------------------|------------------|------------|------------|----------------|-------------|
| Quinto   | Primera y Segunda | 25/08/2020       | 9,645,000  | 7          | No Amortizable | 25/08/2027  |
| Quinto   | Tercera y Cuarta  | 20/10/2020       | 9,519,300  | 7          | No Amortizable | 20/10/2027  |

### □ 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.

#### Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, las operaciones de depósito de nuestros fondos se realizan en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo "A".

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

El ratio de morosidad global durante el año 2020 fue de 0.90%. El ratio se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. Así mismo, para mitigar este riesgo, conservamos la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.



### Riesgo de Precio

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

En el negocio de estacionamientos, por su parte, los precios se fijan en función a la oferta y la demanda, y no existe ningún tipo de restricción legal que establezca topes a las tarifas, salvo condiciones especiales pactadas bilateralmente con algunos concedentes o propietarios. Además, monitoreamos permanentemente los precios de los bienes y servicios relacionados con cada Unidad de Negocio, reduciendo su impacto, al establecer convenios de largo plazo con proveedores y ajustando las estructuras de costos, entre otros, sin descuidar la investigación permanente para innovar productos y materiales sustitutos y/o complementarios.

### Riesgo en la Legislación de Licencias y Zonificación – Permisología

El desarrollo de proyectos de habilitación urbana y construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, proyectos de segunda vivienda, estacionamientos subterráneos y otros, requieren una legislación estable y el cumplimiento en el otorgamiento de zonificaciones y licencias por parte de las autoridades administrativas, así como seguridad institucional para su fiel cumplimiento una vez otorgadas.

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

### Riesgo de la Factibilidad de Servicios Públicos

El negocio inmobiliario, y en particular el de habilitación urbana, requiere contar con disponibilidad de servicios públicos (agua, desagüe, vías de acceso, energía eléctrica, etc.), especialmente en las zonas de expansión de las ciudades. Los buenos fundamentos de la economía peruana, así como los importantes fondos de reserva que el gobierno central y los gobiernos regionales y locales vienen destinando a infraestructura pública, permiten proyectar mejores perspectivas para el desarrollo urbano, especialmente en las ciudades del interior del país. A esto se suman los programas de Obras por Impuestos, que podrían contribuir a minimizar el riesgo.

### Riesgo de Retrasos y Sobrecostos de Construcción

La rentabilidad de los proyectos inmobiliarios considera el desarrollo de los procesos constructivos en plazos y costos razonables, a los cuales se agrega un margen por posibles eventos fuera de control. Tomamos una serie de previsiones para que estas situaciones no se produzcan, pero, de ocurrir algún impacto, buscamos la manera más eficiente de mitigar sus efectos con medidas como: contratar empresas solventes y de reconocida trayectoria, iniciar una gerencia de proyectos propia, la supervisión de obra independiente, establecer fianzas y fondos de garantía exigidos a los contratistas, además de obligaciones y penalidades, entre otros. Resulta importante señalar que la mayoría de los proyectos de habilitación urbana son desarrollados en terrenos sobre los cuales la Compañía ha adquirido la propiedad sin haber cancelado la totalidad del precio de venta de los mismos.







Como consecuencia de ello se han constituido hipotecas legales a favor de los anteriores propietarios hasta por el saldo pendiente de pago del precio venta. Esta circunstancia genera el riesgo de que en el evento en que la Compañía no cancele el precio de venta de los terrenos a los anteriores propietarios, éstos ejecuten la hipoteca legal y ello genere la resolución de los contratos de compraventa garantizada, afectando negativamente los flujos de libre disposición.

### 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. La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado. 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. Supervisamos las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez y nos aseguramos que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que no incumplamos con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (covenants).

Nuestras proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

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

### Riesgo de Moneda

Operamos principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US\$), moneda en la que se realiza gran parte de nuestras ventas. 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. Monitoreamos este riesgo a través de las variables macroeconómicas del país y continuamente evaluamos nuevos procedimientos que permitan reducir este riesgo. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

### Riesgo de Tasa de Interés

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



# 10. RESULTADOS FINANCIEROS

La Compañía generó ventas por S/ 497.5 millones, monto menor en S/ 297.7 millones al año 2019 de S/ 795.2 millones. La utilidad bruta fue de S/ 189.2 millones (S/ 271.3 millones en el 2019), equivalente a 38.0% de las ventas (34.1% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/ 76.3 millones (15.3% de las ventas), monto menor en S/ 48.6 millones a los S/ 125.0 millones (15.7% de las ventas) del 2019. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 14.0 millones, monto inferior en S/56.5 millones al 2019 de S/ 70.5 millones y equivalente a 2.8% de las ventas (8.9% en el 2019). El EBITDA Ajustado fue de S/ 140.3 millones, equivalente al 28.2% de las ventas.

|                    | 01-enero al 31-diciembre |        |
|--------------------|--------------------------|--------|
| S/ Millones        | 2020                     | 2019   |
| Ventas             | 497.5                    | 795.2  |
|                    | 100.0%                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | 189.2                    | 271.3  |
|                    | 38.0%                    | 34.1%  |
| Utilidad Operativa | 76.3                     | 125.0  |
|                    | 15.3%                    | 15.7%  |
| Utilidad Neta      | 14.0                     | 70.5   |
|                    | 2.8%                     | 8.9%   |
| EBITDA Ajustado    | 139.6                    | 208.4  |
|                    | 28.1%                    | 26.2%  |

EBITDA AJUSTADO

El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 140.3MM, importe equivalente al 28.2% de las ventas y menor en S/ 64.4millones al obtenido el año 2019 de S/204.7 millones (25.7% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

|                                 | 01-enero al 31-diciembre |              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                 | 2020                     | 2019         |
| S/ Millones                     |                          |              |
| Utilidad Operativa              | 76.3                     | 125.0        |
| Depreciación y Amortización     | 36.5                     | 38.7         |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>112.7</b>             | <b>163.6</b> |
| Cambios en valor razonable      | (0.8)                    | 3.7          |
| Intereses en el Costo de Ventas | 27.6                     | 41.1         |
| <b>EBITDA Ajustado</b>          | <b>139.6</b>             | <b>208.4</b> |

BALANCE GENERAL

El Activo Total ascendió a S/ 1,752.3 millones, monto mayor en S/ 6.9 millones a S/1,745.5 millones de diciembre 2019. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,172.4 millones, importe similar a diciembre 2019 de S/1,171.8 millones. El patrimonio neto obtenido fue de S/579.9 millones, monto superior en S/ 6.2 millones al cierre del 2019.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 88% (83% al cierre del 2019) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y (iv) propiedades de inversión.

A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 91% (88% al cierre del 2019) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) anticipos de clientes.



## El poder de cambiar

| S/ Millones                        | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Efectivo y equivalente de efectivo | 156.8          | 95.6           |
| Cuenta por cobrar comerciales      | 645.3          | 624.7          |
| Inventarios                        | 413.8          | 528.6          |
| Propiedades de inversión           | 324.8          | 198.5          |
| Otras cuentas del activo           | 211.6          | 298.1          |
| <b>Total Activo</b>                | <b>1,752.3</b> | <b>1,745.5</b> |
| Obligaciones financieras           | 656.2          | 633.4          |
| Cuentas por pagar comerciales      | 313.8          | 358.1          |
| Anticipos de clientes              | 102.0          | 43.0           |
| Otras cuentas del pasivo           | 100.4          | 137.2          |
| <b>Total Pasivo</b>                | <b>1,172.3</b> | <b>1,171.8</b> |
| <b>Total Patrimonio</b>            | <b>579.9</b>   | <b>573.7</b>   |
| <b>Total Pasivo + Patrimonio</b>   | <b>1,752.3</b> | <b>1,745.5</b> |
| <b>Cuentas de Orden</b>            | <b>93.5</b>    | <b>53.8</b>    |

El **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/274.1 millones, monto menor en S/ 4.6 millones a diciembre 2019 de S/ 282.2 millones. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) mejoró respecto al cierre de 2019 (1.53 veces) obteniendo el nivel de 1.58 veces. Al cierre de dic-2018, el índice obtenido fue 1.48 veces.

| S/ Millones                     | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 | al 31-dic-2018 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Activo Corriente (a)            | 750.3          | 813.4          | 827.8          |
| Pasivo Corriente (b)            | 476.2          | 531.6          | 559.2          |
| <b>Capital de Trabajo (a.b)</b> | <b>274.1</b>   | <b>281.9</b>   | <b>268.6</b>   |
| <b>Ratio de Liquidez (a/b)</b>  | <b>1.58x</b>   | <b>1.53x</b>   | <b>1.48x</b>   |

Covenant: a/b>=1.00x

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el **índice de apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. Este indicador alcanzó el nivel de 2.01 veces al cierre del ejercicio 2020 (2.04 veces a diciembre 2019). El **índice de solvencia** que se obtiene dividiendo el patrimonio neto entre activo total alcanzó 33.2%, superior al 32.9% del cierre del 2019. Al cierre de dic-2018, el índice obtenido fue 30.4%.

Durante el ejercicio 2020, la Compañía continuó con el plan de reducir el riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del ejercicio 2020, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a US\$ 23.5MM.

| US\$ Millones            | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 | al 31-dic-2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Activo Total (a)         | 192.1          | 197.8          | 187.1          |
| Pasivo Total (b)         | 168.6          | 215.8          | 207.7          |
| <b>Pasivo Neto (a.b)</b> | <b>23.5</b>    | <b>(18.0)</b>  | <b>(20.7)</b>  |

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 2020 a S/ 156.8millones, monto superior en S/61.2 millones a diciembre 2019 de S/ 95.6 millones. Así mismo, la caja disponible cerró en S/124.1 millones, 79% del saldo total, aumentando en S/ 61.3 millones respecto a diciembre 2019 de S/62.8 millones. La caja de garantía de proyectos(restringidas) se mantiene en S/32.7 millones.

| S/ Millones                    | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Disponibles                    | 124.1          | 62.8           |
| Proyectos (Restringidas)       | 32.7           | 32.7           |
| <b>Efectivo y Equivalentes</b> | <b>156.8</b>   | <b>95.6</b>    |

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. El saldo actual, a valor capital, ascendió a S/ 645.3millones, monto mayor en 3% a diciembre 2019 de S/624.7 millones. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/93.5 millones, importe superior en 74% (S/ 39.7 millones) a 53.8 millones de diciembre 2019, estas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. La cartera total (cuentas de balance y de orden) ascendió a S/ 738.8 millones, importe mayor en 9% cierre del 2019 de S/ 678.6 millones. La Compañía mantiene una cartera promedio cercana a 14,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.90% (0.63% a diciembre 2019).



Es importante mencionar que la Compañía 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. La cartera total de letras por cobrar (capital e intereses) suma S/1,140,0millones, monto similar al 2019.

| S/ Millones                                   | al 31-dic-2020 |      | al 31-dic-2019 |      |
|-----------------------------------------------|----------------|------|----------------|------|
| Cuentas de Balance (corriente y no corriente) | 645.3          | 87%  | 624.7          | 92%  |
| Cuentas de Orden                              | 93.5           | 13%  | 53.8           | 8%   |
| Cuentas por cobrar (capital)                  | 738.8          | 100% | 678.6          | 100% |
| Cuentas por cobrar (capital e intereses)      | 1,140.0        |      | 1,118.7        |      |

INVENTARIOS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los inventarios ascienden a S/ 413.8 millones, monto menor en 22% (S/114.8 millones) a diciembre 2019 de S/ 528.6 millones. Esta variación se genera por el incremento en 13% (S/32.1 millones) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 55% (S/ 148.2 millones) de inmuebles terminados.

Las propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendieron a S/324.8 millones, monto mayor en S/ 126.3 millones al cierre de 2019 de S/198.5MM. El rubro de terrenos creció en 42% y cerró el año 2020 con un saldo de S/267.1 millones (S/188.4millones a dic.-2019). Las reservas inmobiliarias al cierre del 2020 alcanzaron las 229.6 Hectáreas. (163.6 Hectáreas a diciembre 2019).

| S/ Millones                                   | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Cuentas de Balance (corriente y no corriente) | 645.3          | 624.7          |
| Cuentas de Orden                              | 93.5           | 53.8           |
| Cuentas por cobrar (capital)                  | 738.8          | 678.6          |
| Cuentas por cobrar (capital e intereses)      | 1,140.0        | 1,118.7        |

OBLIGACIONES FINANCIERAS

La deuda total asciende a S/ 666.1 millones (equivalente a US\$ 183.8 millones a S/3.624), importe mayor en S/ 26.3 millones a los S/639.8 millones (equivalente a US\$ 192.9MM a S/3.317) de diciembre 2019.

El plazo promedio de la deuda es de 5.3 años (3.3 años en el 2019) a un costo anual promedio ponderado de 7.2% (7.7% en el 2019). Las obligaciones financieras se presentan en el balance netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 9.9 millones (S/6.3 millones a diciembre 2019).

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

| S/ Millones               | al 31-dic-2020 |             | al 31-dic-2019 |             |
|---------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Entidades financieras     | 131.3          | 20%         | 97.6           | 15%         |
| Organismos multilaterales | 174.2          | 26%         | 33.3           | 5%          |
| Mercado de capitales      | 341.6          | 51%         | 474.4          | 74%         |
| Préstamos de terceros     | 18.9           | 3%          | 34.5           | 5%          |
| <b>Total Obligaciones</b> | <b>666.1</b>   | <b>100%</b> | <b>639.8</b>   | <b>100%</b> |

El 17% (S/ 113.3 millones) del saldo de deuda es de vencimiento corriente (menor a 1 año) e inferior en 31% (S/51.6 millones) a diciembre 2019 de S/ 164.9 millones (26% de la deuda). Se continuó con el plan de solarización de las obligaciones con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre de año, las obligaciones financieras en soles ascendieron a S/ 314.2 millones representando el 47% del saldo total y fueron mayores en 92% (S/ 151.2 millones) al cierre 2019 de S/ 163.0 millones, 25% del saldo total.

La Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2020 una deuda financiera neta (total obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/509.3 millones, monto menor 6% (S/34.9 millones) al cierre de diciembre 2019 de S/ 544.2 millones.

| S/ Millones                  | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Obligaciones financieras     | 666.1          | 639.8          |
| Efectivo y Equivalentes      | (156.8)        | (95.6)         |
| <b>Deuda Financiera Neta</b> | <b>509.3</b>   | <b>544.2</b>   |



FLUJO DE DINERO

El Flujo de Actividades de Operación fue superavitario, ascendiendo a S/204.5MM. Así mismo, se finalizó el año 2020 con un flujo neto anual (Flujo de Actividades de Financiamiento) de S/61.2MM, importe mayor en S/36.8MM a diciembre 2019 de S/ 24.4.MM.

|                                               | 01-enero al 31-diciembre |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                               | 2020                     | 2019         |
| S/ Millones                                   |                          |              |
| Utilidad del ejercicio                        | 14.0                     | 70.5         |
| Ajustes a la Utilidad                         | 134.8                    | 98.4         |
| Actividades de Operación                      | 55.7                     | 73.4         |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>      | <b>204.5</b>             | <b>242.3</b> |
| Actividades de Inversión                      | (103.1)                  | (164.2)      |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>      | <b>101.5</b>             | <b>78.1</b>  |
| Actividades de Financiamiento                 | (40.3)                   | (53.7)       |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> | <b>61.2</b>              | <b>24.4</b>  |
| Saldo de caja inicial                         | 95.6                     | 71.2         |
| <b>SALDO DE CAJA FINAL</b>                    | <b>156.8</b>             | <b>95.6</b>  |

INDICADORES FINANCIEROS

Nuestros indicadores financieros demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

|                                              | 01-enero al 31-diciembre |       |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------|
|                                              | 2020                     | 2019  |
| S/ Millones                                  |                          |       |
| Margen Bruto (Utilidad Bruta/Ventas)         | 38.0%                    | 34.1% |
| Margen Operativo (Utilidad Operativa/Ventas) | 15.3%                    | 15.7% |
| Margen Neto (Utilidad Neta/Ventas)           | 2.8%                     | 8.9%  |
| Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajust/Ventas) | 28.1%                    | 26.2% |

|                                               | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               |                |                |
| Deuda Financiera Neta/EBITDA Ajustado         | 3.65x          | 2.61x          |
| Deudad Financiera Neta(a)/Patrimonio Neto     | 0.88x          | 0.95x          |
| Liquidez (Activo Corriente/Pasivo Corriente)  | 1.58x          | 1.53x          |
| Apalancamiento (Pasivo Total/Patrimonio Neto) | 2.02x          | 2.04x          |
| Solvencia (Patrimonio Neto/Activo Neto)       | 33.1%          | 32.9%          |

(a) Deuda Financiera Neta=Deuda Financiera-Efectivo y equivalentes  
x=número de veces

# 11. NUESTRA GENTE

En Los Portales el activo principal es su gente, porque son los colaboradores quienes nos hacen crecer como organización y nos diferencia del resto. Nuestro compromiso es el motor que nos empuja a lograr resultados que nos permiten continuar con un crecimiento **sostenible, eficiente, selectivo y rentable**, pilares fundamentales de nuestra empresa.

Desde hace más de 5 años manejamos un concepto clave al que llamamos "**Actitud Portales**", el cual reúne una serie de principios que queremos ver personificados en cada colaborador independientemente del área en el que se desarrolle, **es nuestro ADN y la materia prima de la que estamos hechos.**





Esta "**Actitud Portales**" la conforman una serie de principios o características que fomentamos con el ejemplo y reforzamos en el día a día:

- La capacidad de **anticiparnos**.
- El no perder nunca el **foco en resultados**.
- El impulso de **adaptarnos e innovar**.
- La capacidad de asumir **responsabilidades** y nunca rehuirlas.

Estas características culturales junto con nuestros valores de **Integridad, Calidad, Confianza y Responsabilidad Social** se han hecho evidentes en nuestros equipos durante la crisis que vivimos desde comienzos del 2020, demostrando una vez más que tenemos la capacidad de salir adelante y superar cualquier adversidad de manera resiliente. Esta nueva realidad nos ha demostrado que podemos adaptarnos a los cambios, permitiéndonos potenciar nuestras fortalezas y brindándonos la oportunidad de aprender, de ser más eficientes, de pensar fuera de la caja y de innovar. Una vez más, mostramos nuestra "**Actitud Portales**".





## **CULTURA LOS 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.

### **MISIÓN**

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

### **VISIÓN**

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







### PRINCIPIOS

Los fundamentos que nos guían y que general 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:** 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.

**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.

## 12. RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde hace diez años estamos implementando acciones que conlleven a consolidar a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Tenemos sólidos vínculos con nuestros grupos de interés y estamos cumpliendo con el compromiso de desarrollar de manera sostenible las ciudades en el ámbito de nuestros negocios. Estamos seguros de que una gestión empresarial exitosa debe siempre reflejarse en un impacto en materia económica, social y ambiental integrado con buenas prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Estamos convencidos de 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 sus habilidades sociales. 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.



Mediante las actividades lúdicas, ellos toman conciencia de su entorno y elaboran razonamientos y juicios, desarrollan habilidades sociales y su esquema corporal. A través de este proyecto buscamos promover el derecho a jugar y a la vez, ayudar a generar espacios públicos de recreación, en las localidades donde nos establecemos, para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

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

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





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 los miembros de los comités como de animadores lúdicos con el fin de medir la gestión de cada proyecto e identificar mejores prácticas que ayuden a la consolidación de un plan anual a ser monitoreado durante el año, lo que garantiza la sostenibilidad del proyecto.

El desarrollo de los Ludoparques tiene como una de sus premisas recuperar espacios públicos en desuso para ponerlos al servicio de la comunidad y comprende la construcción de la infraestructura del mismo, así como sus juegos y el fortalecimiento de las capacidades lúdicas personas, lo que nos permite beneficiar y mejorar la calidad de vida de las familias de las zonas aledañas.

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



El primer Ludoparque se estableció en el 2012 en La Angostura, Subtanjalla – Ica, con un área de 2,870m<sup>2</sup>. El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con un área de 2,800m<sup>2</sup>. El tercero en San Vicente – Cañete con un área de 985m<sup>2</sup>. El cuarto Ludoparque se ubica en Pimentel – Chiclayo, con un área de 735.62 m<sup>2</sup>. El quinto se encuentra en el distrito de Barranca, con un área de 3,200m<sup>2</sup> con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Barranca. El sexto Ludoparque está ubicado en el distrito de Santa Rosa, con un área de 1,500m<sup>2</sup>, es el primer Ludoparque en Lima, lo cual permite que el voluntariado involucre a más colaboradores de los Portales por su cercanía a las oficinas principales.

El proyecto de Ludoparques, con más de 12,000m<sup>2</sup> de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 11,500 niños y 3,310 familias. Así mismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de más de 130 dirigentes vecinales y más de 140 animadores lúdicos.







# SECCIÓN 3

## 13. DATOS GENERALES Y OBJETO SOCIAL

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 N° 126437 y posteriormente en la partida electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Su domicilio es Jr. Mariscal la Mar (antes Calle Ugarte y Moscoso) N° 991, piso 7, Magdalena del Mar; teléfono 211-4466. La dirección web es [www.losportales.com.pe](http://www.losportales.com.pe).

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 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, a través de su subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., (tres) 3 concesiones de estacionamientos subterráneos, 2 (dos) 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 (una) compartida entre la Municipalidad de Miraflores y la de San Isidro (Playa de Estacionamiento Subterráneo Ovalo Gutiérrez, con vigencia al 2027).

## **14. 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 denominación 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); (v) el 21 de noviembre de 2011 fue aprobada la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C; (vi) 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; (vii) en agosto de 2018 se aprobó una Reorganización Simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por el negocio de la Unidad de Estacionamientos a la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A, la misma que a su vez a través de una Reorganización Simple segregó parte de dicho bloque, conformado por el negocio de administración y operación de playas de estacionamiento, a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., entrenado en vigencia ambas reorganizaciones el 01 de octubre de 2018. La mencionada Reorganización no generó modificación alguna en la cuenta capital social de Los Portales S.A. por lo que no fue modificado su Estatuto Social; (viii) en agosto de 2018 se aprobó la fusión por absorción de las subsidiarias Consorcio Los Portales S.A. e Inversiones Nueva Etapa S.A.C. (INESA), la misma que entró en vigencia el 06 de noviembre de 2018. En noviembre de 2020 se aprobó una Reorganización Simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos vinculados a la Unidad de Hoteles a la subsidiaria LP Hoteles S.A, entrenado en vigencia dicha reorganización el 01 de diciembre de 2020. La mencionada Reorganización no generó modificación alguna en la cuenta capital social de Los Portales S.A. por lo que no fue modificado su Estatuto Social.

## 15. CAPITAL SOCIAL Y COMPOSICIÓN ACCIONARIA

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad era de S/253,753,798.00 (Doscientos Cincuenta y Tres Millones Setecientos Cincuenta y Tres Mil Setecientos Noventa y Ocho y 00/100 Soles), representado por 253,753,798.00 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 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 2020 es la siguiente:

| Tenencia       | Número de accionistas | Porcentaje de participación |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Menor al 100%  | 1                     | 0.01%                       |
| Entre 1% y 5%  | –                     | –                           |
| Entre 5% y 10% | –                     | –                           |
| Mayor al 10%   | 2                     | 99.99%                      |
| <b>Total</b>   | <b>3</b>              | <b>100.00%</b>              |

## 16. EMPRESAS SUBSIDIARIAS Y NEGOCIOS ASOCIADOS

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

### LOS PORTALES ESTACIONAMIENTOS S.A.

Empresa constituida en el año 2018 y a favor de la cual Los Portales S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos de su Unidad de Estacionamientos, recibiendo a cambio acciones de Los Portales Estacionamientos S.A. por el mismo valor, por lo cual no existió despatrimonialización para Los Portales S.A. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2020 es de 99.9%.

### LOS PORTALES ESTACIONAMIENTOS OPERADORA S.A.

Empresa constituida en el año 2018 y a favor de la cual Los Portales Estacionamientos S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos vinculados con la operación y administración de playas de estacionamientos, recibiendo a cambio acciones de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. por el mismo valor, por lo cual no existió despatrimonialización para Los Portales Estacionamientos S.A., siendo su participación al 31 de diciembre de 2020 de 99.9%.



### 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 2020 es de 99.9%.

### CONSORCIO 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, de manera directa e indirecta a través de nuestra subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., al 31 de diciembre de 2020 es de 99.9%.

### LP USA S.A.

Empresa adquirida por Los Portales S.A. en el año 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 2020 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 2020 es 99.9%.

### NEGOCIOS ASOCIADOS

#### INVERSIONES REAL ONCE S.A.

Mantenemos participación de 50% en el capital social de Inversiones Real Once, en conjunto con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. 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.

#### CONCESIÓN ESTACIONAMIENTOS MIRAFLORES S.A.

Mantenemos participación, de manera directa e indirecta a través de nuestra subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., de 50% en el capital social de la empresa Concesión 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.

## 17. 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.



# 18. COLABORADORES

Los Portales y sus empresas cuentan con 2,191 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera:

| Nivel                                                      | Los Portales S.A. | Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. | Los Portales Construye S.A.C | LP Hoteles S.A. | Los Portales S.A. y Subsidiarias |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Gerencia General y Gerencia Centrales                      | 4                 |                                              |                              |                 | 4                                |
| Gerencias de Unidad de Negocios, Corporativas y Regionales | 17                | 1                                            | 1                            | 2               | 21                               |
| Gerencias de Área, Plaza y Sub Gerencias                   | 43                | 6                                            | 1                            | 6               | 56                               |
| Jefaturas                                                  | 76                | 9                                            | 5                            | 8               | 98                               |
| Personal Técnico y Administrativo                          | 467               | 1,257                                        | 24                           | 201             | 1,949                            |
| Personal Obrero                                            | 36                |                                              | 27                           |                 | 63                               |
| Total                                                      | 643               | 1,273                                        | 58                           | 217             | 2,191                            |

En este año atípico, hemos podido mantener gran parte de nuestras operaciones activas asegurando la continuidad laboral de nuestra gente. Nos hemos enfocado en la eficiencia, pero siempre brindando las condiciones de seguridad y salud que el momento exige sin perder de vista la oportunidad de capacitar y ofrecer posibilidades de promoción interna. En esta dura etapa, hemos podido afianzar el compromiso de los colaboradores con la marca y con la organización.

# 19. DIRECTORIO Y GERENCIA

## DIRECTORIO

|                      |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                               |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presidencia          | Ernesto Raffo Paine                                                                                                                                                                                      | Grupo Raffo                                                                                   |
| Directores Titulares | Rodrigo Quintana Kawage<br>Próspero Antonio Ortega Castro<br>Guadalupe Phillips Margain<br>Jose Bernardo Casas Godoy<br>Guillermo Velaochaga Raffo<br>Ernesto Fernandini Raffo<br>Alberto Pescetto Raffo | Grupo ICA<br>Grupo ICA<br>Grupo ICA<br>Grupo ICA<br>Grupo Raffo<br>Grupo Raffo<br>Grupo Raffo |
| Directores Suplentes | Ricardo Ibarra García Parra                                                                                                                                                                              | Grupo ICA                                                                                     |

## COMITÉ EJECUTIVO

|                    |                                                                                                            |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Miembros Titulares | Rodrigo Quintana Kawage<br>Guadalupe Phillips Margain<br>Ernesto Raffo Paine<br>Guillermo Velaochaga Raffo | Grupo ICA<br>Grupo ICA<br>Grupo Raffo<br>Grupo Raffo |
| Miembros Suplente  | Próspero Antonio Ortega Castro<br>Arturo Moreno Rey<br>Ernesto Fernandini Raffo<br>Alberto Pescetto Raffo  | Grupo ICA<br>Grupo ICA<br>Grupo Raffo<br>Grupo Raffo |

COMITÉ DE AUDÍTORIA

|             |                                                                                     |                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Presidencia | Jose Bernardo Casas Godoy                                                           | Grupo ICA                               |
| Miembros    | Próspero Antonio Ortega Castro<br>Ernesto Raffo Paine<br>Guillermo Velaochaga Raffo | Grupo ICA<br>Grupo Raffo<br>Grupo Raffo |

GERENCIAS PRINCIPALES

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Gerencia General                              | Guillermo Velaochaga Raffo              |
| Gerencia Central de Administración y Finanzas | Juan Carlos Rubio Limón                 |
| Gerencia Central de Negocios de Vivienda      | Wilfredo De Souza Ferreyra Ugarte       |
| Gerencia de Negocios de Estacionamientos      | Fernando Gómez Ñato                     |
| Gerencia de Negocios de Hoteles               | Eduardo Ibarra Rooth (hasta julio 2020) |
| Gerencia de Negocios (interino) de Hoteles    | Vanessa Desiree Villagrán Rojas         |
| Gerencia de Negocios de Departamentos         | Stephanie Harman Migone                 |

EXPERIENCIAS

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ERNESTO RAFFO PAINE</b><br><br>Presidente del Directorio y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y 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.                   |
| <b>RODRIGO QUINTANA KAWAGE</b><br><br>Director Titular y Miembro Titular del Comité Ejecutivo                                | Gerente Legal de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. desde junio de 2010. Licenciado en Derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, tiene una maestría en Derecho de University of Chicago, EE.UU.                                                                                                        |
| <b>ERNESTO FERNANDINI RAFFO</b><br><br>Director Titular 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.                                                                                               |
| <b>ALBERTO PESCETTO RAFFO</b><br><br>Director Titular y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo                                | Director de Los Portales desde el año 2008 y otras empresas del Grupo Raffo. Gerente Corporativo de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es administrador de empresas graduado en North Eastern University, Boston, EE.UU., y tiene una maestría en Administración de Empresas de University of Miami, Florida, EE.UU. |



**GUADALUPE PHILLIPS  
MARGAIN**

Director Titular y Miembro  
Titular del Comité Ejecutivo

Directora General de Empresas ICA S.A.B. de C.V. desde noviembre de 2016. Es licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y posee un M.A. y Ph. D. por la Escuela de Derecho y Diplomacia Fletcher en la Universidad Tufts.

**JOSE BERNARDO  
CASAS GODOY**

Director Titular y Presidente  
del Comité de Auditoría

Director Fiscal Corporativo de Empresas ICA. Labora en el Grupo ICA desde 1990, como abogado del Departamento Jurídico Fiscal. Ha participado como Director Jurídico en distintas unidades de negocio del Grupo, incluidas las áreas de contratos, asuntos financieros, corporativa, vivienda y construcción urbana. Actualmente, es Secretario del Consejo de Administración de Empresas ICA S.A.B. de C.V. y de Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V. Es Licenciado en Derecho Tributario, Derecho Civil y Amparo. Igualmente obtuvo el Diploma en Alta Dirección de Empresa por el IPADE.

**PRÓSPERO ANTONIO  
ORTEGA CASTRO**

Director Titular, Miembro  
Suplente del Comité Ejecutivo  
y Miembro del Comité de  
Auditoría

Vice-presidente de Riesgos y Administración de Constructoras Ica S.A. de CV. desde marzo de 2015. Es contador Financiero egresado de la Universidad de las Américas en México. Tiene una maestría en Administración y Finanzas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, México. Ha seguido también el programa de altos ejecutivos de IPADE. Ha trabajado en diversas áreas de ICA, dentro de las que se incluyen Auditoría y la División Internacional de proyectos de infraestructura.

**RICARDO IBARRA  
GARCÍA PARRA**

Director Suplente

Director de Construcción de Grupo ICA desde enero 2016. Con una trayectoria de más de 24 años dentro de Grupo ICA, ha colaborado en diferentes unidades de negocio, incluidas Concesiones, Vivienda, ICA Internacional y Construcción. Ingeniero Civil egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con dos posgrados: Maestría en Ingeniería Civil por la Universidad del Sur de California y Maestría en Administración por la Universidad de Stanford.

**ARTURO MORENO REY**

Miembro Suplente del  
Comité Ejecutivo

Director de Asuntos Corporativos, Empresas Asociadas y Negocios Internacionales de Empresas ICA desde marzo de 2016. Es Ingeniero Civil egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene una Maestría en Optimización Financiera por la misma Universidad. Cuenta con los certificados de los programas de altos ejecutivos tanto por el IPADE como por el ITESM. Ha trabajado en la Unidad de Concesiones de Empresas ICA en las áreas de desarrollo de negocios, gerencia de proyectos concesionados y concesiones internacionales.

## El poder de avanzar

### **GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO**

Director Gerente General y  
Miembro Titular 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.

### **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).

### **JUAN CARLOS RUBIO LIMON**

Gerente Central de  
Administración y Finanzas

Trabaja en Los Portales desde 2016. Es ingeniero industrial graduado de la Universidad de Lima. Tiene una maestría en administración de empresas (MBA) del IESE y anteriormente trabajó en el grupo Credicorp y el grupo Ripley.

### **FERNANDO GÓMEZ ÑATO**

Gerente de Negocios de  
Estacionamientos

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.

### **EDUARDO IBARRA ROOTH**

Gerente de Negocios de  
Hoteles

Trabaja en Los Portales desde el año 2005 y es administrador graduado en la Universidad de Lima. Tiene un Senior Executive MBA – de la Universidad de Piura, Perú. Laboró en la empresa hasta el 30 de junio de 2021.

### **VANESSA DESIREE VILLAGRÁN ROJAS**

Gerente de Negocios  
(interino) de Hoteles

Graduada en Administración de Hoteles, Restaurantes y Afines en IDLA con certificación de Revenue Management en Cornell University. Certificación Achieving Breakthrough Service Harvard Business School. Anteriormente laboró en Casa Andina Hoteles.

### **STEPHANIE HARMAN MIGONE**

Gerente de Negocios  
de Departamentos

Licenciada en Marketing por la Universidad San Ignacio de Loyola, tiene una maestría en Marketing del IED Barcelona (España). Trabaja en Los Portales desde el año 2019. Anteriormente laboró en Imagina.

## 20. 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.



# □ SECCIÓN 4



## 21. BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2020 continuamos trabajando en la consolidación y seguimiento de políticas, manuales y procedimientos, así como en los 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 continuó con el proceso de consolidación de 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 información anónima a través de diversos canales (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón, cartas) de nuestros colaboradores que cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

Durante 2020 hemos consolidado las buenas prácticas corporativas y mantenido la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, continuamos con una serie de acciones destinadas a alcanzar su satisfacción, fidelización y compromiso, evaluando y gestionando el clima laboral y brindando posibilidades de crecimiento a través de una interesante línea de carrera al interior de la empresa.

## 22. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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 2020 de la siguiente manera:

|                          | Soles             |
|--------------------------|-------------------|
| A Resultados Acumulados  | 20,714,539        |
| A Reserva Legal          | 1,436,192         |
| <b>Total Unidad Neta</b> | <b>22,150,731</b> |

De aceptarse la propuesta de aplicación de utilidades del ejercicio 2020, el patrimonio de Los Portales S.A. quedará conformado como sigue:

|                              | Soles              |
|------------------------------|--------------------|
| Capital Social               | 253,753,798        |
| Reserva Legal                | 50,750,761         |
| Otras Reservas               | 3,943,604          |
| Resultados Acumulados        | 279,816,355        |
| <b>Total Patrimonio Neto</b> | <b>588,264,518</b> |

### Resultados de las Operaciones y Situación Financiera

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2020 a S/.497.5 millones. El 80% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Habitación Urbana y Vivienda Social, 11% a la Unidad de Estacionamientos, 5% a la Unidad de Departamentos y 4% a la Unidad de Hoteles.



## 23. RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los auditores externos para el ejercicio 2020, Gaveglío, Aparicio 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.

### 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, modificada por la Resolución SMV N° 016-2015-SMV-01 en la que se aprueban normas sobre preparación y presentación de Estados Financieros y Memoria Anual por parte de las entidades supervisadas por la Superintendencia de Mercado de Valores.

### 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 en conjunto con los Estados Financieros Consolidados de la Empresa y sus subsidiarias.

Se adjunta la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019.  
-Estados Financieros Auditados

