



08

**Estados Financieros  
Auditados**



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** (una subsidiaria de G.R. Holding S.A.) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

19 de marzo de 2014  
Los Portales S.A.

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

### Opinión

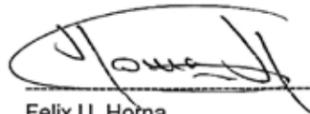
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Énfasis sobre una situación

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Perú para la presentación de información financiera y reflejan el valor de la inversión en sus subsidiarias de acuerdo con lo que se describe en la Nota 2.11 a los estados financieros y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, presentados por separado, sobre los cuales en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

*Gauglio Aparicio y Asociados*

Refrendado por

 (socio)  
Felix U. Horna  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No.01-13774

**LOS PORTALES S.A.**

Estado separado de situación financiera

**ACTIVO**

	AL 31 DE DICIEMBRE			AL 31 DE DICIEMBRE			
	NOTA	2013	2012	NOTA	2013	2012	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		S/. 000	S/. 000	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	S/. 000	S/. 000	
Efectivo y equivalente de efectivo	6	46,574	33,683	Cuentas por pagar comerciales	14	122,811	70,345
Cuentas por cobrar comerciales	7	67,244	52,260	Otras cuentas por pagar		29,796	30,279
Otras cuentas por cobrar		20,513	12,092	Provisiones		4,659	4,670
Cuentas por cobrar relacionadas	8	45,220	21,717	Anticipos recibidos de clientes	15	163,338	181,382
Existencias	9	412,766	386,021	Porción corriente de obligaciones financieras	16	142,175	120,430
Gastos contratados por anticipado		8,732	6,264				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>601,049</b>	<b>512,037</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>462,779</b>	<b>407,106</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	7	117,719	72,526	Cuentas por pagar comerciales	14	16,245	29,340
Inversiones en asociadas	10	66,947	10,361	Otras cuentas por pagar		-	216
Inmuebles, mobiliario y equipo	11	130,908	114,147	Obligaciones financieras	16	277,749	186,152
Inversiones inmobiliarias	12	111,418	101,449	Impuesto a la renta diferido pasivo	17	22,253	20,563
Activos intangibles	13	33,660	31,410	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>316,247</b>	<b>236,271</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>460,652</b>	<b>329,893</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>779,026</b>	<b>643,377</b>
				<b>PATRIMONIO</b>			
				Capital	18	171,254	119,634
				Reserva legal		16,636	12,707
				Resultados acumulados		94,785	66,212
				<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>282,675</b>	<b>198,553</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1,061,701</b>	<b>841,930</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,061,701</b>	<b>841,930</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>							
Letras aceptadas por cliente – saldo deudor	27	77,578	88,617	Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor	27	77,578	88,617

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

## Estado separado de resultados integrales

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE		
	NOTA	2013	2012
		S/. 000	S/. 000
Ingresos por ventas		409,535	275,726
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,975	103,575
Ingresos financieros		31,334	22,259
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>		<b>552,844</b>	<b>401,560</b>
Costo de venta		(305,783)	(203,543)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,061)
<b>TOTAL COSTO DE VENTA</b>	19	<b>(381,989)</b>	<b>(272,604)</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>170,855</b>	<b>128,956</b>
Gastos de ventas	20	(27,869)	(21,509)
Gastos de administración	21	(62,970)	(54,226)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias		32,958	102
Otros ingresos	7	8,967	3,808
Otros gastos		(2,346)	(6,503)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>		<b>119,595</b>	<b>50,628</b>
Gastos financieros	23	(9,627)	(10,289)
Diferencia en cambio, neto	3	(40,006)	20,691
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>69,962</b>	<b>61,030</b>
Impuesto a la renta	24	(21,965)	(21,785)
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<b>47,997</b>	<b>39,245</b>
Otros resultados integrales		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b>47,997</b>	<b>39,245</b>

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

Estado separado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2012

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
	S/. 000	S/. 000	S/. 000	S/. 000
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012</b>	119,634	8,031	44,971	172,636
Utilidad del año	-	-	39,245	39,245
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	39,245	39,245
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	172	-	172
Total transacciones con los accionistas	-	4,676	(18,004)	(13,328)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	119,634	12,707	66,212	198,553
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013</b>	119,634	12,707	66,212	198,553
Utilidad del año	-	-	47,997	47,997
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	47,997	47,997
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Dividendos declarados	-	5	-	5
Total transacciones con los accionistas	51,620	3,929	(19,424)	36,125
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	171,254	16,636	94,785	282,675

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

Estado separado de flujos de efectivo

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
	S/. 000	S/. 000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad del año	47,997	39,245
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,083	6,119
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,690	(3,033)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(32,958)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(94,570)	(21,365)
Existencias	(26,745)	(109,078)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35,736	53,744
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	(59,357)	(31,376)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de inversiones inmobiliarias	(216)	-
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(27,930)	(15,501)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(37,425)	(19,310)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	456,259	205,260
Amortizaciones efectuadas	(382,706)	(128,942)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	109,673	62,818
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	12,891	12,132
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	33,683	21,551
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	46,574	33,683

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

19 de marzo de 2014  
Los Portales S.A.

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

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

*Sauglis Aparicio y Asociados*

Refrendado por

*Felix U. Horna* (socio)

Felix U. Horna  
Contador Público Colegiado Certificado  
Matrícula No.01-13774

**LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS**

Estado consolidado de situación financiera

**ACTIVO**

	AL 31 DE DICIEMBRE			AL 31 DE DICIEMBRE			
	NOTA	2013	2012	NOTA	2013	2012	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		S/. 000	S/. 000	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	S/. 000	S/. 000	
Efectivo y equivalente de efectivo	7	53,429	36,120	Cuentas por pagar comerciales	15	124,494	70,952
Cuentas por cobrar comerciales	8	68,469	53,810	Otras cuentas por pagar		28,763	29,755
Otras cuentas por cobrar		23,442	12,682	Provisiones		4,659	4,670
Cuentas por cobrar relacionadas	9	22,417	20,148	Anticipos recibidos de clientes	16	179,061	185,335
Existencias	10	471,417	393,151	Porción corriente de obligaciones financieras	17	142,466	121,226
Gastos contratados por anticipado		8,747	6,283				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>647,921</b>	<b>522,194</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>479,443</b>	<b>411,938</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	8	119,108	74,475	Cuentas por pagar comerciales	15	16,245	29,341
Inversiones en asociadas	11	40,944	3,931	Otras cuentas por pagar		10,920	585
Inmuebles, mobiliario y equipo	12	134,466	114,525	Obligaciones financieras	17	277,749	186,517
Inversiones inmobiliarias	13	112,011	101,949	Impuesto a la renta diferido pasivo	18	21,653	20,570
Activos intangibles	14	33,660	31,410	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>326,567</b>	<b>237,013</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>440,189</b>	<b>326,290</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>806,010</b>	<b>648,951</b>
				<b>PATRIMONIO</b>			
				Capital	19	171,254	119,634
				Reserva legal		16,445	12,411
				Resultados acumulados		94,401	67,488
				<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>282,100</b>	<b>199,533</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1,088,110</b>	<b>848,484</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,088,110</b>	<b>848,484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>							
Letras aceptadas por cliente – saldo deudor	29	86,303	88,688	Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor	29	86,303	88,688

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

## Estado consolidado de resultados integrales

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE		
	NOTA	2013	2012
		S/. 000	S/. 000
Ingresos por ventas		411,640	299,040
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,974	103,598
Ingresos financieros		32,007	23,338
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTAS</b>		<b>555,621</b>	<b>425,976</b>
Costo de venta		(307,205)	(219,820)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,072)
<b>TOTAL COSTO DE VENTA</b>	20	<b>(383,411)</b>	<b>(288,892)</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	5	<b>172,210</b>	<b>137,084</b>
Gastos de ventas	21	(27,910)	(22,127)
Gastos de administración	22	(64,498)	(56,129)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	13	33,045	102
Otros ingresos		7,295	3,808
Otros gastos		(2,346)	(5,992)
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>		<b>117,796</b>	<b>56,746</b>
Gastos financieros	24	(9,984)	(10,852)
Diferencia en cambio, neto		(41,345)	21,350
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	1,228	-
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>67,695</b>	<b>67,244</b>
Impuesto a la renta	25	(21,358)	(23,863)
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<b>46,337</b>	<b>43,381</b>
Otros resultados integrales		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b>46,337</b>	<b>43,381</b>
Número de acciones promedio en circularización (en miles)		158,350	119,634
<b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN</b>		<b>0.27</b>	<b>0.36</b>

La utilidad básica por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del año atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circularización durante el año. No se ha calculado utilidad diluida por acción común porque no existen acciones comunes potenciales diluyentes.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2012

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
	S/. 000	S/. 000	S/. 000	S/. 000
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012</b>	119,634	8,031	42,111	169,776
Utilidad del año	-	-	43,381	43,381
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	43,381	43,381
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	(124)	-	(124)
Total transacciones con los accionistas	-	4,380	(18,004)	(13,624)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	119,634	12,411	67,488	199,533
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013</b>	119,634	12,411	67,488	199,533
Utilidad del año	-	-	46,337	46,337
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	46,337	46,337
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Otras reservas	-	110	-	110
Total transacciones con los accionistas	51,620	4,034	(19,424)	36,230
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	171,254	16,445	94,401	282,100

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
	S/. 000	S/. 000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad del año	46,337	43,381
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,232	6,191
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,083	(3,138)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(33,045)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	(1,228)	-
Otros	(1,701)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(81,059)	(45,456)
Existencias	(78,266)	(95,430)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	47,489	54,572
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	(90,748)	(36,888)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(31,257)	(15,308)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(40,536)	(19,117)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos recibidos	456,259	210,469
Amortizaciones efectuadas	(343,786)	(135,678)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	148,593	61,291
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	17,309	5,286
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	36,120	30,834
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	53,429	36,120

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

