

A photograph of a modern building's entrance. The scene features large glass windows and doors, supported by thick, light-colored concrete columns. The ground is paved with light-colored tiles. The overall atmosphere is clean and professional.

ESTADOS FINANCI- ROS AUDITADOS



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

24 de febrero de 2016

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

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



24 de febrero de 2016
Los Portales S.A.

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

Opinión

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

Énfasis sobre información consolidada

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

GABRIEL APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

Patricia Mejía M.

----- (socia)

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

los portales s.a.

[Estado separado de situación financiera]

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

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

los portales s.a.

[Estado Separado de Resultados Integrales]

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

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

los portales s.a.

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

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

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

los portales s.a.

[Estado Separado de Flujos de Efectivo]

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

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

24 de febrero de 2016

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

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

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



24 de febrero de 2016
Los Portales S.A.

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

Opinión

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

GABRIEL APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

Patricia Mejía M.

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

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Situación Financiera]

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

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

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Resultados Integrales]

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

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

los portales s.a. y subsidiarias

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

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

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

los portales s.a. y subsidiarias

[Estado Consolidado de Flujos de Efectivo]

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

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