

Memoria Anual 2019



CONTENIDO

1. Declaración de Responsabilidad
2. Carta del Presidente a los Accionistas
3. Entorno Económico
4. Resultados Financieros
5. Nuestra Empresa
 - a. Datos Generales
 - b. Objeto Social
 - c. Modificaciones estatutarias, fusiones y reorganizaciones societarias
 - d. Capital social y composición accionaria
 - e. Empresas subsidiarias
 - f. Negocios asociados
 - g. Grupo económico
 - h. Colaboradores
 - i. Procesos Legales
 - j. Información relativa a los valores inscritos
 - k. Factores de Riesgo
6. Directorio y Gerencia
7. Operaciones y Desarrollo
 - a. Unidad Central
 - b. Unidad de Vivienda
 - c. Unidad de Estacionamientos
 - d. Unidad de Hoteles
8. Responsabilidad Social
9. Buenas Prácticas Corporativas
10. Aplicación de Utilidades
11. Responsables de la Información Financiera

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 2019. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 15 de julio de 2020

Guillermo Velaochaga Raffo
Director – Gerente General

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.

El 2019 fue un año donde los ejes principales para el entorno de negocios marcaron un cambio de tendencia. Se moderó el crecimiento en el ámbito internacional, afectada por la crisis comercial de Estados Unidos con China y la salida del Reino Unido de la Unión Europea. En el ámbito político, continuó la crisis de gobernabilidad alcanzando su punto más alto con el cierre del Congreso Nacional. A pesar de los dos factores anteriores, la economía nacional se recuperó influenciada por el nuevo ciclo de inversión minera y el fuerte crecimiento del sector agrícola exportador. La economía mundial creció 2.9%. En el contexto local, la economía peruana creció 2.2%, versus 4.0% del 2018.

En este contexto, Los Portales S.A. y sus subsidiarias, continuaron expandiendo sus actividades operativas y comerciales, logrando en el ejercicio 2019, resultados financieros satisfactorios. Nuevamente, confirmamos que estos resultados se debieron a un acertado plan de negocios de la empresa, enfocado principalmente en un proceso integral de sostenibilidad y en la eficiencia operativa mediante el ajuste de costos y gastos, priorizando los negocios "core" de la empresa, la potencia de su marca, el perfilamiento de su posición financiera y a la capacidad y compromiso de su equipo gerencial.

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias durante el año 2019 ascendieron a S/ 795.2 millones, en línea con el año 2018 de S/ 793.6 millones. Asimismo, la utilidad neta consolidada del ejercicio, ascendió a S/ 70.5 millones, monto menor en S/ 4.3 millones a los S/ 74.8 millones obtenidos en el 2018. Adicionalmente, a estos resultados es importante destacar que el EBITDA Ajustado del periodo fue de S/ 204.7 millones y se finalizó el año con una posición de caja de S/ 95.6 millones y un patrimonio de S/ 573.7 millones, reflejando la solidez financiera de la empresa.

Estos resultados se fundamentan en:

La Unidad de Vivienda, que mantiene de manera continua un crecimiento en todos sus productos y ubicaciones geográficas. A la fecha tiene más de 50 proyectos en ejecución a nivel nacional, con una presencia en más 15 ciudades del país. La Unidad registró ingresos en el año 2019 por S/.643.1 millones versus los S/ 647.4 millones en el 2018, consolidando su posición como empresa líder, en los negocios de Habilitación Urbana primaria y secundaria, así como en Vivienda de Interés Social a nivel nacional. La producción comercial fue de 7,573 unidades por un valor de S/640.0 millones. Es importante señalar que a partir del mes de enero del 2019, se ha independizado el negocio de Vivienda Residencial a través de una subsidiaria Los Portales Construye que se maneja de forma independiente

De acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica, se registra que las ventas en provincias representaron el 54% de los ingresos totales de la Unidad de Vivienda.

- La Unidad de Estacionamientos mantuvo su liderazgo a nivel nacional en el negocio de parqueos. Durante el 2019 se continuó priorizando la productividad de las operaciones, generando resultados eficientes. Es así que, operamos 205 estacionamientos (49,386 cocheras) versus 180 estacionamientos (43,525 cocheras) del año anterior. Las ventas de la Unidad se incrementaron a S/ 97.4 millones versus S/ 93.7 millones del 2018, representando un crecimiento del 4%.

Es importante destacar que desde el cuarto trimestre del 2018, en busca de eficiencias corporativas y como consecuencia de una Reorganización Societaria Simple, la Unidad de Estacionamientos viéndose operada a través de las subsidiarias Los Portales Estacionamientos S.A. y Los Portales Estacionamientos Operadora S.A.

- La Unidad de Hoteles registró ingresos por S/ 52.9 millones en el 2019 versus S/ 51.4 millones en el 2018. Este resultado se debe principalmente a las ventas de habitaciones en los hoteles Country Club, Piura y Cusco; y al negocio de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel. La Unidad opera 288 habitaciones en 5 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Mancora).

De otro lado en el ejercicio 2019, la empresa 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, bonos titulizados y bonos corporativos.

Asimismo, la Compañía mejoró sus principales indicadores financieros. Redujo su nivel de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) de 2.29 veces del 2018 a 2.04 veces en el 2019; e incrementó su relación de solvencia (patrimonio entre activo total) de 30.4% en el 2018 a 32.9% en el 2019.

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 12,000m² 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.

Asimismo, 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

La economía mundial creció 2.9% en el año 2019, la menor tasa de los últimos 10 años. El entorno internacional estuvo influenciado por las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, la desaceleración de la economía China y la incertidumbre en Europa por el Brexit que influyó en la disminución de la demanda global. Es importante mencionar, que al final del año la firma de un acuerdo parcial entre Estados Unidos y China y la salida ordenada de Reino Unido de la Unión Europea, redujeron el nivel de las tensiones mencionadas. El crecimiento mundial fue liderado por las economías en desarrollo (China, India, Rusia y América Latina) con 5.1%, mientras que las economías desarrolladas (Estados Unidos, Unión Eurozona, Japón, Reino Unido y Canadá) solo evolucionaron en 2.0%.

A nivel local, el Perú creció 2.2% (4.0% en el 2018) influenciada por el nuevo ciclo de inversión minera y el fuerte crecimiento del sector agrícola moderno, a pesar de la crisis de gobernabilidad que alcanzó su punto más alto con el cierre del Congreso Nacional por parte del Poder Ejecutivo.

	2015	2016	2017	2018	2019
Sector Real (Variación porcentual)					
PBI	3.3%	4.0%	2.5%	4.0%	2.2%
PBI per cápita (US\$)	6,385	6,398	6,920	7,139	7,183
Sector Real (% del PBI)					
Resultado fiscal	-2.0%	-2.5%	-3.0%	-2.3%	-1.6%
Deuda pública	23.3%	23.8%	24.9%	25.8%	26.7%
Cuenta corriente	-4.8%	-2.7%	-1.2%	-1.6%	-1.6%
Sector Monetario					
Inflación anual	4.4%	3.2%	1.4%	2.2%	1.9%
Tipo de cambio (S/por US\$)	3.413	3.360	3.245	3.379	3.317
Tasa de referencia BCRP	3.75%	4.25%	3.25%	2.75%	2.25%

Fuente: BCRP, INEI y Apoyo Consultoría

En términos sectoriales, el crecimiento de la producción nacional durante el año 2019 tuvo evoluciones disímiles, el sector primario decreció 1.3% y el no primario creció 3.2%. El sector de mayor crecimiento fue hidrocarburos con 4.6% y el de menor evolución pesca con -25.9%

La balanza comercial fue superavitaria en US\$ 6.6 mil millones, 8% menor al 2018. El valor de las exportaciones sumó US\$ 47.7 mil millones y el de las importaciones fue US\$ 41.1 mil millones.

Al cierre del 2019, las reservas internacionales netas constituidas principalmente por activos internacionales líquidos fueron US\$ 68.3 mil millones, equivalentes al 30% del PBI y superior en 14% (US\$ 8.2 mil millones) al cierre del año anterior de US\$ 60.1 mil millones).

La inflación se ubicó en 1.9% al cierre del 2019 (2.5% en el 2018), situándose dentro del rango meta esperado del BCRP. El tipo de cambio al cierre del año fue de S/ 3.317, representando una apreciación del sol de 2.0% respecto del dólar estadounidense.

4. RESULTADOS FINANCIEROS

RESULTADOS FINANCIEROS

La Compañía generó el año 2019 ventas por S/ 795.2 millones, monto mayor en S/ 1.6 millones al 2018 de S/ 793.6 millones. La utilidad bruta fue de S/ 271.3 millones con un margen de lones en el 2018), equivalente a 34.1% de las ventas (36.3% en el 2018). La utilidad operativa ascendió a S/ 125.0 millones, monto menor en S/ 5.0 millones a los S/ 129.9 millones del 2018. La utilidad neta obtenida fue de S/ 70.5 millones, monto inferior en S/ 4.3 millones al 2018 de S/ 74.8 millones y equivalente a 8.9% de las ventas (9.4% en el 2018). El EBITDA Ajustado fue de S/204.7 millones, equivalente al 25.7% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2019	2018	Variación		
Ventas	795.2	793.6	+ 1.6	+0%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	271.3	288.2	- 16.9	-6%	
	34.1%	36.3%			
Utilidad Operativa	125.0	129.9	- 5.0	-4%	
	15.7%	16.4%			
Utilidad Neta	70.5	74.8	- 4.3	-6%	
	8.9%	9.4%			
EBITDA Ajustado	204.7	218.3	- 13.6	-6%	
	25.7%	27.5%			

EBITDA AJUSTADO

El EBITDA Ajustado generado en el 2019 ascendió a S/ 204.7 millones, importe equivalente al 25.7% de las ventas y menor en S/ 13.6 millones al obtenido el año 2018 de S/ 218.3 millones. Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2019	2018	Variación		
Utilidad Operativa	125.0	129.9	- 5.0	-4%	
Depreciación y Amortización	38.7	37.4	+ 1.3	+3%	
EBITDA	163.6	167.4	- 3.7	-2%	
Intereses del Costo de Ventas	41.1	50.9	- 9.8	-19%	
EBITDA Ajustado	204.7	218.3	- 13.6	-6%	

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 31-dic-2019 ascendió a S/ 1,745.5 millones, monto mayor en S/ 26.1 millones a S/ 1,719.3MM del 31-dic-2018. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,171.8 millones, importe menor en S/ 24.2 millones a dic-2018 de S/ 1,196.0 millones. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 573.8 millones, monto superior en S/ 50.3 millones al cierre del 2018 de S/ 523.4 millones.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 83% (82% al cierre del 2018) del mismo son (i) efectivo y equivalentes de efectivo (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y (iv) propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 92% (87% al cierre del 2018) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) anticipos de clientes incluido en otras cuentas por pagar.

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	Variación	
Efectivo y equivalente de efectivo	95.6	71.2	+ 24.4	+ 34%
Cuentas por cobrar comerciales	624.7	602.1	+ 22.7	+ 4%
Inventarios	528.6	559.6	- 31.0	- 6%
Propiedades de inversión	198.5	173.2	+ 25.3	+ 15%
Otras cuentas del activo	298.1	313.3	- 15.2	- 5%
Total Activo	1,745.5	1,719.3	+ 26.1	+ 2%
Obligaciones financieras	633.4	646.1	- 12.6	- 2%
Cuentas por pagar comerciales	358.1	307.2	+ 51.0	+ 17%
Anticipos de clientes	85.0	87.2	- 2.2	- 3%
Otras cuentas del pasivo	95.2	155.5	- 60.3	- 39%
Total Pasivo	1,171.8	1,196.0	- 24.2	- 2%
Capital emitido	253.8	253.8	+ 0.0	+ 0%
Reserva legal y otras reservas	44.7	37.4	+ 7.3	+ 19%
Resultados acumulados	275.2	232.2	+ 43.0	+ 19%
Total Patrimonio	573.7	523.4	+ 50.3	+ 10%
Total Pasivo + Patrimonio	1,745.5	1,719.3	+ 26.1	+ 2%
Cuentas de Orden	57.0	78.6	- 21.6	- 27%

Al 31-dic-2019, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/281.9 millones, monto mayor en S/ 13.2 millones a dic-2018 de S/ 268.6 millones. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.53 veces (1.48 veces al cierre del 2018)

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017
Activo Corriente (a)	813.4	827.8	885.3
Pasivo Corriente (b)	531.6	559.2	585.2
Capital de Trabajo (a-b)	281.9	268.6	300.2
Ratio de Liquidez (a/b)	1.53x	1.48x	1.51x

Covenant $\geq 1.00x$

La Compañía mantuvo la evolución positiva del [índice de solvencia](#) (patrimonio neto entre activo total) alcanzando un nivel de 32.9% superior al 30.4% del cierre del 2018.

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017
Patrimonio Neto (a)	573.7	523.4	462.6
Activo Total (b)	1,745.5	1,719.3	1,692.0
Ratio de Solvencia (a/b)	32.9%	30.4%	27.3%

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 mantuvo su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.04 veces (2.29 veces a dic-2018). El pasivo total se redujo en S/ 24.2 millones en el periodo analizado, mientras que el patrimonio aumentó en S/ 50.3 millones culminando en S/ 573.7 millones (S/ 523.4 millones al cierre del 2018).

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	Variación
Pasivo Total (a)	1,171.8	1,196.0	- 24.2
Patrimonio Neto (b)	573.7	523.4	+ 50.3
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.04x	2.29x	

Durante el año 2019, la Compañía ha continuado con el plan de mitigar el riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio mediante el [calce de los activos y pasivos en dólares](#). Al cierre del 2019, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) aumentó en US\$ 3.5 millones hasta alcanzar el monto de US\$ 18.0 millones (US\$ 14.5 millones a dic-2018).

US\$ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	Variación
Activo Total (a)	197.8	190.9	+ 6.9
Pasivo Total (b)	215.8	205.4	+ 10.4
Pasivo Neto (a-b)	(18.0)	(14.5)	- 3.5

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 31-dic-2019 a S/95.6 millones, monto mayor en 34% (S/ 24.4 millones) a dic-2018 de S/ 71.2 millones. Así mismo, la caja disponible fue de S/63.4 millones (66% del saldo total) creció en 54% respecto a dic-2018 (S/41.2 millones y 58%).

S/ Millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2018		Variación	
Cajas y fondos fijos	1.1	1%	1.8	3%	- 0.7	-40%
Entidades financieras	94.5	99%	69.4	97%	+ 25.1	+36%
Efectivo y Equivalentes	95.6		71.2		+ 24.4	+34%
Disponibles	63.4	66%	41.2	58%	+ 22.2	+54%
Restringidas	32.1	34%	30.0	42%	+ 2.2	+7%
Efectivo y Equivalentes	95.6		71.2		+ 24.4	+34%

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar total, a valor capital, ascendieron al cierre del 31-dic-2019 a S/ 624.7 millones, monto mayor en S/ 22.7 millones a dic-2018 de S/ 602.1 millones. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 57.0 millones (S/ 78.6 millones a dic-2018), 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) al cierre del 31-dic-2019 ascendió a S/662.0 millones, importe menor en S/ 2.8 millones al cierre del 2018 de S/ 664.7 millones. La Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.63%. 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.

S/ Millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2018		Variación	
Generadas por Vivienda	605.0	97%	586.1	97%	+ 18.8	+3%
Generadas por Otros Negocios	19.6	3%	13.1	2%	+ 6.5	+49%
A Relacionadas	0.2	0%	2.8	0%	- 2.6	-92%
Cuentas por Cobrar Total	624.7		602.1		+ 22.7	+4%
Corriente	157.2	25%	158.5	26%	- 1.3	-1%
No corriente	467.5	75%	443.6	74%	+ 24.0	+5%
Cuentas por Cobrar Total	624.7		602.1		+ 22.7	+4%
Cuentas de Balance	605.0	91%	586.1	88%	+ 18.8	+3%
Cuentas de Orden	57.0	9%	78.6	12%	- 21.6	-27%
Cartera de Vivienda	662.0		664.7		- 2.8	-0%
Cartera de Otros Negocios	19.6	3%	13.1	2%		
Cartera de Vivienda	662.0	97%	664.7	98%		
Cartera Total Empresa	681.5		677.8		+ 3.7	+1%

INVENTARIOS Y PROPIEDADES DE INVERSION

La cuenta inventarios al cierre del 31-dic-2019 asciende a S/ 528.6 millones, monto menor en S/ 31.0 millones a dic-2018 de S/ 559.6 millones. Esta variación se genera por la reducción en S/ 44.2 millones de los proyectos en ejecución y el aumento en S/ 13.7 millones de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión asciende a S/ 193.0 millones, monto mayor en S/ 22.8 millones al cierre de 2018 de S/ 170.2 millones.

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018	Variación
Proyectos en desarrollo	252.8	297.0	- 44.2
Inmuebles terminados	270.5	256.7	+ 13.7
Suministros	5.3	5.9	- 0.6
Inventarios	528.6	559.6	- 31.0
Terreno	183.0	160.2	+ 22.8
Otros	10.0	10.0	+ 0.0
Propiedades de inversión	193.0	170.2	+ 22.8
Inventarios + Propiedades	721.6	729.8	- 8.2

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/721.6MM, importe menor en S/8.2MM al cierre del 2018 de S/ 729.8MM.

OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales, bonos públicos y privados) y préstamos de terceros. Al 31-dic-2019 asciende a un importe total de S/ 639.8 millones, monto menor en S/ 14.0 millones a los S/ 653.7 millones del cierre del 2018. El plazo promedio de la deuda es de 3.3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.7%.

S/ Millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2018	
Entidades financieras	97.6	15%	128.9	20%
Organismos multilaterales	33.3	5%	34.0	5%
Mercado de capitales	474.4	74%	466.0	71%
Préstamos de terceros	34.5	5%	24.9	4%
Total Obligaciones financieras	639.8	100%	653.7	100%

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/5.0 millones al cierre del 31-dic-2019 (S/ 5.9 millones a dic-2018).

La Compañía se mantiene bastante activa en el Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 2019, emisiones por S/ 474.4 millones, monto mayor en S/ 8.4 millones a los S/ 466.0 millones al cierre del 2018, representando el 74% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con cinco emisiones de bonos (dos titulizados y tres corporativos) y cinco de papeles comerciales.

El 26% (S/ 164.9 millones) del saldo de deuda es de vencimiento corriente (menor a 1 año) y mayor en S/ 8.6 millones a dic-2018 de S/ 156.3 millones

S/ Millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2018	
Corriente (Menor a 1 año)	164.9	26%	156.3	24%
No Corriente (Mayor a 1 año)	474.9	74%	497.4	76%
Total	639.8	100%	653.7	100%

Durante el 2019 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre del 2019, las obligaciones financieras en soles representaron el 25% (S/ 163.0 millones) del saldo total y fueron mayores en 16% (S/ 22.1 millones) al cierre 2018 de S/ 140.9 millones

S/ Millones	al 31-dic-2019		al 31-dic-2018	
Origen Soles	163.0	25%	140.9	22%
Origen Dólares	476.8	75%	512.8	78%
Total	639.8		653.7	

La Compañía utiliza la relación Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo. La Deuda Financiera Neta es el resultado de Obligaciones financieras menos Efectivo y equivalentes de efectivo. Al 31-dic-2019 se obtuvo una relación de 2.60 veces (2.64 veces al cierre del 2018)

S/ Millones	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Obligaciones financieras	639.8	653.7
Efectivo y equivalente de efectivo	(104.9)	(81.1)
Deuda Financiera Neta	534.8	572.7
EBITDA Ajustado UDM	205.5	217.0
DFN / EBITDA Ajustado	2.60x	2.64x

UDM= Últimos Doce Meses

FLUJO DE DINERO

Al 31-dic-2019 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/ 242.3 millones, monto mayor en S/ 140.9 millones a los S/ 101.5 millones generados el año 2018. Así mismo se finalizó con una posición de caja de S/ 95.69 millones, importe mayor en S/ 24.4 millones al monto inicial de S/ 71.2 millones.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2019	2018	Variación
Utilidad del ejercicio	70.5	74.8	- 4.3
Ajustes a la Utilidad	98.4	120.5	- 22.1
Actividades de Operación	73.4	(93.9)	+ 167.3
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	242.3	101.5	+ 140.9
Actividades de Inversión	(164.2)	(76.6)	- 87.6
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	78.1	24.9	+ 53.3
Actividades de Financiamiento	(53.7)	(20.5)	- 33.2
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	24.4	4.4	+ 20.0
Saldo de caja inicial	71.2	66.8	+ 4.4
SALDO DE CAJA FINAL	95.6	71.2	+ 24.4

INDICADORES FINANCIEROS

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

	<u>Covenants</u>	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	$\leq 3.75x$	2.66x	2.67x
Cobertura de Deuda (Deuda Financiera-Cuentas de Reserva)/EBITDA Ajustado	$\leq 3.50x$	3.03x	2.92x
EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda	$\geq 1.30x$	1.46x	1.61x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	$\leq 1.65x$	0.95x	1.11x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	$\geq 1.00x$	1.53x	1.48x
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	$\leq 4.00x$	2.04x	2.29x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	-.-	32.9%	30.4%

(a) Deuda Financiera Neta = (Obligaciones Financieras - Efectivo y equivalentes de efectivo)

5. NUESTRA EMPRESA

Datos generales

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública el 6 de marzo de 1996 e inició sus actividades en junio de ese mismo año, encontrándose inscrita en la Ficha 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.

Cultura Los Portales	▪ Nos enfocamos en resultados que generan valor para nuestro negocio y para nuestro entorno ▪ Asumimos nuevos retos, no navegamos en zona confortable ▪ Cambiamos e innovamos permanentemente. ▪ Anticipamos hechos, manteniéndonos a la vanguardia de la competencia ▪ Mejoramos las ciudades donde trabajamos y la vida de sus habitantes
-------------------------------------	---

Objeto social

Los Portales S.A. se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje. Entre sus rubros de inversión también figuran los servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento 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 Subterráneos 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).

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.

Capital social y composición accionaria

Al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1.00%	1	0.01%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor a 10%	2	99.99%
Total	3	100.00%

Empresas subsidiarias

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

Los Portales Construye S.A.C

Constituida en el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2018 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 2018 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 2018 es de 99.8%.

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 2018 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 2018 de 99.9%.

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 2018 es 99.9%.

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: <u>Integridad</u> 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. <u>Calidad</u> 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. <u>Confianza</u> 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 <u>Responsabilidad Social</u> Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.

Negocios asociados

Inversiones Real Once S.A.

Mantenemos participación de 50% en el capital social de Inversiones Real Once, conjuntamente con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y NISA Inmuebles S.A. Inversiones Real Once S.A. es una empresa propietaria del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, San Isidro, el mismo que cuenta con 535 estacionamientos y 8 locales comerciales.

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.

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.

Colaboradores

Los Portales y sus empresas cuentan con 3,222 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera:

Nivel	Los Portales y Subsidiarias	Los Portales Estacionamientos Operadora	LP Construye	Total
Gerencial	76	8	3	87
Jefatural	108	51	3	162
Técnico y Administrativo	1,011	1861	22	2,894
Obreros	13	-.-	66	79
Total	1,208	1,920	94	3,222

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

Procesos Legales

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

Valores inscritos en el Registro Público

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

1. Acciones de Capital

Todas las acciones de la Empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones

comunes al 31 de diciembre de 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\$ 20,065,000.00) 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%.

La segunda emisión (US\$ 20,000,000.00) 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%.

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

La primera emisión (US\$ 6'681,000.00) 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%.

La segunda emisión (US\$ 6,588,000.00) 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\$ 30,000,000.00 o su equivalente en soles; debido a que el Primer Programa de Papeles Comerciales venció en junio de 2017. La empresa realizó 4 (cuatro) emisiones durante el 2019, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO Soles	TASA (%)	VENCIMIENTO
Segundo	Primera	D	PORTA2PC1D	20,000,000	6.2417	14/02/2020
Segundo	Tercera	D	PORTA2PC3D	21,000,000	6.0305	10/05/2020
Segundo	Cuarta	A	PORTA2PC4A	15,500,000	6.0305	09/07/2020
Segundo	Primera	E	PORTA2PC1E	21,500,000	5.9603	01/10/2020

Las cotizaciones mensuales (máxima, mínima, de apertura y cierre), correspondientes al ejercicio 2019, de los valores representativos de deuda

Renta Fija

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2019				Precio Promedio
			Apertura %	Cierre %	Máxima %	Minima %	
PEP73050V214	PORTA2PC3B	2019-01	98.9507	98.9507	98.9507	98.9507	98.9507

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\$ 40,000,000.00 y el 15 de setiembre de 2016, se colocaron 6 (seis) emisiones por un total de US\$ 29,828,300.00, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de setiembre de 2021. Durante el 2019, se cancelaron 4 (cuatro) emisiones por un total de US\$ 19,551,700.00 y en los años anteriores se cancelaron 2 (dos) emisiones por US\$ 10,276,600.00. El 18 de marzo de 2019, se colocó una emisión por US\$ 6,577,100.00, con un plazo de 6 años amortizable el 18 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre del 2019, 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\$ 40,000,000.00 y el 15 de febrero de 2017, se colocaron 4 (cuatro) emisiones por un total de US\$ 21,989,000.00, 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\$ 11,895,000.00, 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\$ 5,891,600.00, con un plazo de 6 años amortizable el 22 de agosto de 2025.

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\$ 30,000,000.00. 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

4. Cuarto 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\$ 30,000,000.00. 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

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 2019 fue de 0.63%. 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. Asimismo, 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 sobre costos 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

6. DIRECTORIO Y GERENCIA

DIRECTORIO

Presidencia	Ernesto Raffo Paine	Grupo Raffo
Directores Titulares	Bernardo Quintana Isaac Rodrigo Quintana Kawage Próspero Antonio Ortega Castro Guadalupe Phillips Margain Guillermo Velaochaga Raffo Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo Grupo Raffo
Directores Suplentes	Jose Bernardo Casas Godoy Eduardo Ibarra Diaz Ufano	Grupo ICA Grupo Raffo

COMITÉ EJECUTIVO

Miembros Titulares	Rodrigo Quintana Kawage Guadalupe Phillips Margain Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo
Miembros Suplentes	Próspero Antonio Ortega Castro Arturo Moreno Rey Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo	Grupo ICA Grupo ICA Grupo Raffo Grupo Raffo

COMITÉ DE AUDITORIA

Presidencia	Jose Bernardo Casas Godoy	Grupo ICA
Miembros	Próspero Antonio Ortega Castro Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo	Grupo ICA Grupo Raffo 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
Gerencia de Negocios de Departamentos	Stephanie Harman Migone

Experiencia

ERNESTO RAFFO PAINE 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.
BERNARDO QUINTANA ISAAC Director	Director de Los Portales desde el año 2005, es Presidente del Grupo ICA de México. Graduado en Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de México, tiene una maestría en Administración de Empresas de University of California, Los Ángeles (UCLA), EE.UU. Relacionado en primer grado de consanguinidad con Rodrigo Quintana Kawage.
RODRIGO QUINTANA KAWAGE Director 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.
ERNESTO FERNANDINI RAFFO Director y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo	Integra el Directorio de Los Portales y de otras empresas del Grupo Raffo desde 1996. Graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima, Perú, tiene una maestría en Finanzas de Bentley University, Boston, EE.UU.
ALBERTO PES CETTO RAFFO Director 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 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.
ANTONIO ORTEGA CASTRO Director y 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 Mexico. Tiene una Maestria 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.
EDUARDO IBARRA DIAZ UFANO Director Suplente	Desde el año 2013, Director de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es abogado graduado en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú. Relacionado en primer grado de consanguinidad con Eduardo Ibarra Rooth, Gerente de Negocios Hoteleros.
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.
BERNARDO CASAS GODOY Director Suplente 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.
GUILLERMO VELA OCHAGA 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 un master 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 ROTH 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.
STEPHANIE HARMAN MIGONE Gerente de Negocios de Departamentos	Licenciada en Marketing por la Universidad San Ignacio de Loyola, tiene un Master en Marketing del IED Barcelona (España). Trabaja en Los Portales desde este año. Anteriormente laboró en Imagina

7. OPERACIONES Y DESARROLLO

Unidad Central



UNIDAD CENTRAL

Nuestra estructura empresarial es matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (Habilitación Urbana y Vivienda Social, Vivienda Residencial, 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	• Anticipación • Conocimiento de nuestro cliente • Enfoque en nuestros negocios core

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

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 percibida como positiva para la Empresa, posicionándose como un área que interactúa activa y constantemente con las unidades de negocio minimizando los riesgos potenciales en los proyectos emprendidos.

ORGANIZACIÓN MATRICIAL



UNIDAD CENTRAL	UNIDAD HABILITACIÓN URBANA	UNIDAD VIVIENDA RESIDENCIAL	UNIDAD ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD HOTELES
Administración y Logística				
Finanzas, Contabilidad Tesorería y Planeamiento				
Control de Gestión y Mejora Continua				
Créditos y Cobranzas				
Capital Humano				
Legal				
Marketing				
Tecnología de la Información				

Unidad Vivienda



UNIDAD VIVIENDA

Desarrollando propuestas diferentes, cimentamos nuestro crecimiento.

PRESENCIA NACIONAL

En el 2019 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 Vivienda, siguiendo el reto de Los Portales por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana primaria y secundaria, proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y MiVivienda, así como proyectos multifamiliares. Todo ello en más de 15 ciudades y 9 regiones del país.

Desde el año 2019, este negocio se maneja en dos Unidades de Negocio:

- Habilitación Urbana y Vivienda Social que desarrolla que desarrolla proyectos de habilitación urbana (primaria y secundaria) y de vivienda social (interés social).
- Vivienda Residencial que desarrolla proyectos de edificios residenciales multifamiliares

La producción comercial total fue de 7,573 unidades por un valor de S/. 640.0 millones en proyectos que serán entregados a nuestros clientes el año 2020.

Habilitación Urbana Primaria

Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, electricidad). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. Durante el 2019, comercializamos 5,771 unidades por un valor de S/388 millones

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.



Habilitación 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 en la provincia de Cañete. En el 2019, la colocación comercial fue de 632 unidades por un monto de S/106 millones



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 y Chimbote. En el 2019 colocamos 861 unidades por un valor de S/ 80 millones



Vivienda Multifamiliar

Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mi Vivienda, en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, así como en la periferia de la misma, en Lima Este, Centro y Norte. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C y se vienen desarrollando en Ñaña (Lurigancho-Chosica), Cercado de Lima y La Perla (Callao). Durante el 2019, comercializamos 309 unidades por un valor de S/ 67 millones



CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar total, a valor capital, ascendieron al cierre del 31-dic-2019 a S/ 624.7 millones monto mayor en S/ 22.7 millones a dic-2018 de S/ 602.1 millones. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 57.0 millones (S/ 78.6 millones a dic-2018), 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) al cierre del 31-dic-2019 ascendió a S/ 662.0 millones, importe menor en S/ 2.8 millones al cierre del 2018 de S/ 664.7 millones. La Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.63%. 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

La Unidad generó en el ejercicio 2019 ventas por S/ 643.1 millones, monto menor en 1% (S/ 4.4 millones) al año 2018 de S/ 647.4 millones. La utilidad bruta fue de S/ 217.3 millones (S/ 239.5 millones en el 2018), equivalente a 33.8% de las ventas (37.0% en el 2018). La utilidad operativa ascendió a S/ 100.8 millones (S/ 99.1 millones en el 2018). La utilidad neta obtenida fue de S/ 59.7 millones, monto menor en S/ 8.8 millones al obtenido el año 2018 de S/ 68.6 millones y equivalente a 9.3% de las ventas. El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 155.2 millones, equivalente al 24.1% de las ventas e inferior en 10% (S/ 172.7 millones) al año 2018 de S/ 172.7 millones

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2019	2018	Variación		
Ventas	643.1	647.4	- 4.4	-1%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	217.3	239.5	- 22.2	-9%	
	33.8%	37.0%			
Utilidad Operativa	100.8	99.1	+ 1.8	+2%	
	15.7%	15.3%			
Utilidad Neta	59.7	68.6	- 8.8	-13%	
	9.3%	10.6%			
EBITDA Ajustado	155.2	172.7	- 17.5	-10%	
	24.1%	26.7%			

Unidad Estacionamientos



UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

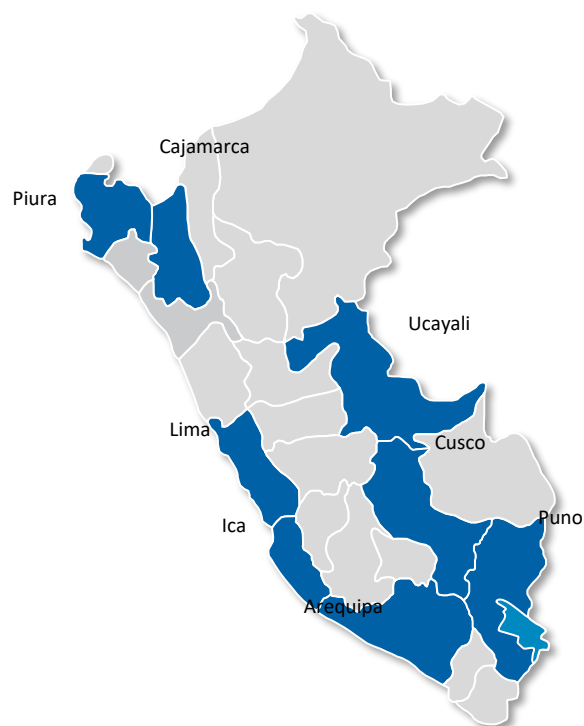
Manejando espacios nuevos, conducimos hacia un futuro mejor.

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 específicamente a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como también a la gestión de negocios vinculados como son: Valet Parking, Publicidad Indoor, Soluciones Tecnológicas y Equipamiento, Diseño y Arquitectura de Estacionamientos, entre otros.

	2019	2018
Operaciones	205	180
Cocheras	49,386	43,525
Abonados	9,738	8,569





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, lo que permite estar interconectado permanentemente.
- Prestamos servicios de Valet Parking en modalidad temporal (eventos sociales, empresariales, institucionales y particulares) o permanente, utilizando para tal fin los estacionamientos de nuestra red
- Contamos con espacios publicitarios ubicados en los mejores lugares de la ciudad, con un gran flujo de clientes, trabajando con creatividad en diversos formatos (volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.)
- 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.



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 2,000 colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que 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.

Hace más de 50 años que tenemos una fuerte presencia en el mercado, gracias al esfuerzo de un equipo multidisciplinario y comprometido que ha logrado a lo largo de este periodo una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. En esta línea, el año 2019 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional, operando un total de 205 estacionamientos (180 en el 2018) y 49,386 cocheras (43,525 en el 2018) distribuidas en 8 regiones del país. Asimismo, continuamos poniendo énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda

de estacionamientos, tales como San Isidro, El Cercado, Miraflores y La Victoria. En estos dos últimos distritos contamos con dos concesiones adjudicadas de estacionamientos subterráneos a través de las empresas Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A., operación abierta el año 2017, y Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. que se encuentran en proceso de desarrollo.

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.



RESULTADOS

- Durante el año 2019, la Unidad generó ingresos por S/ 97.4 millones, monto superior en 4% al año 2018 de S/93.7 millones. La utilidad bruta fue de S/ 33.6 millones (S/ 30.9 millones en el 2018), equivalente a 34.5% de las ventas (32.9% en el 2018). La utilidad operativa ascendió a S/ 16.0 millones (S/ 13.7 millones en el 2018). La utilidad neta obtenida fue de S/ 7.7 millones, monto mayor en 26% al obtenido en el 2018 de S/6.1 millones y equivalente a 7.9% de las ventas (6.5% en el 2018). El EBITDA fue de S/ 32.3 millones, equivalente al 33.1% de las ventas, monto superior en 15% (S/ 4.1 millones) al obtenido en el 2018 de S/ 28.1 millones.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2019	2018	Variación
Ventas	97.4	93.7	+ 3.6 +4%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	33.6	30.9	+ 2.7 +9%
	34.5%	32.9%	
Utilidad Operativa	16.0	13.7	+ 2.2 +16%
	16.4%	14.7%	
Utilidad Neta	7.7	6.1	+ 1.6 +26%
	7.9%	6.5%	
EBITDA	32.3	28.1	+ 4.1 +15%
	33.1%	30.0%	

Unidad Hoteles



UNIDAD HOTELES

Mejoramos nuestra oferta, ofrecemos experiencias inolvidables.



DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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.

Los restaurantes y salones de eventos ubicados en nuestros establecimientos hoteleros continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta Unidad: El Restaurante Perroquet, ubicado en el Hotel Country Club, es el punto de encuentro de renombrados hombres de negocio y personalidades, asimismo su Bar Inglés, es punto de encuentro reconocido en la capital limeña.

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

COUNTRY CLUB LIMA HOTEL

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

LP LOS PORTALES PIURA

El hotel LP Los Portales Piura se encuentra ubicado en el centro financiero de la ciudad y ostenta la calidad de monumento histórico por su impresionante arquitectura. Este hotel 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.

HOTEL ARENNAS MÁNCORA

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



RESULTADOS

El 2019 ha sido un año de consolidación para nuestras operaciones y de renovación de las instalaciones y los servicios del Country Club Lima Hotel, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento como el hotel símbolo de la ciudad de Lima.

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

El año 2019 la Unidad generó ingresos por S/ 52.9 millones, monto mayor en 3% al año 2018 de S/51.4 millones. La utilidad bruta fue de S/ 19.4 millones, monto similar al año 2018,

equivalente a 36.6% de las ventas (37.6% en el 2018). La utilidad operativa ascendió a S/ 6.5 millones (S/ 3.8 millones en el 2018). La utilidad neta obtenida fue de S/ 2.4 millones (S/-2.5 millones en el 2018). El EBITDA fue de S/15.0 millones, equivalente al 2839% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2019	2018	Variación		
Ventas	52.9	51.4	+ 1.5	+3%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	19.4	19.4	- 0.0	-0%	
	36.6%	37.6%			
Utilidad Operativa	6.5	3.8	+ 2.7	-72%	
	12.2%	7.3%			
Utilidad Neta	2.4	(2.5)	+ 4.9	+197%	
	4.5%	-4.8%			
EBITDA	15.0	12.2	+ 2.8	+23%	
	28.3%	23.7%			

8. RESPONSABILIDAD SOCIAL

Desde hace nueve 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 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.

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

Creemos que la actividad esencial de los niños para desarrollar gran parte de sus facultades se basa en el juego. 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 Gracianas, 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 en los Ludoparques que fomentan la unión familiar y comunal.

El programa contempla la elección de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr que los Ludoparques puedan mantenerse mediante la autogestión. La formación incluye un encuentro anual en Lima tanto de 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 comprende la construcción de la infraestructura del mismo, así como sus juegos y el fortalecimiento de las capacidades lúdicas de la comunidad 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 2,870m². El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con un área de 2,800m². El tercero en San Vicente – Cañete con un área de 985m². El cuarto Ludoparque se ubica en Pimentel – Chiclayo, con un área de 735.62 m². El quinto se encuentra en el distrito de Barranca, con un área de 3,200m² con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Barranca. El sexto Ludoparque está ubicado en el distrito de Santa Rosa, es el primer Ludoparque en Lima, con un área de 1,500m² 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 12,000m² de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 11,500 niños y 3,300 familias. Así mismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de más de 110 dirigentes vecinales y más de 120 animadores lúdicos.

9. BUENAS PRACTICAS CORPORATIVAS

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2019 continuamos trabajando en la consolidación de políticas, manuales y procedimientos, así como en la 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 2019 continuamos con las evaluaciones de desempeño a gerentes sobre un modelo de competencias empresariales, quienes recibieron retroalimentación para ejecutar las acciones de mejora que se desprendan del modelo de evaluación.

Además, hemos consolidado las buenas prácticas corporativas 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.

10. 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 2019 de la siguiente manera:

	S/
A Resultados Acumulados	61,928,753
A Reserva Legal	6,880,973
Total Unidad Neta	68,809,726

De aceptarse la propuesta de aplicación de utilidades del ejercicio 2019, el patrimonio de Los Portales S.A. quedará conformado como sigue:

	S/
Capital Social	253,753,798
Reserva Legal	49,314,568
Resultados Acumulados	269,902,370
Total Patrimonio Neto	572,970,736

Resultados de las Operaciones y Situación Financiera

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2019 a S/. 795.2 millones. El 81% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas Mi Vivienda y Techo Propio), 12% a la Unidad de Estacionamientos y 7% a la Unidad de Hoteles

Responsables de la Información Financiera

Los auditores externos para el ejercicio 2018, Gaveglio, 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 conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados de la Empresa y sus subsidiarias.

Se adjunta la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018.

-Estados Financieros Auditados

Memoria Anual 2019

