

04

Estados financieros auditados

Aplicación de Utilidades

Estados Financieros Auditados



APLICACIÓN DE UTILIDADES

APLICACIÓN DE RESULTADOS Y UTILIDAD NETA

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

(S/.)

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

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

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

(S/.)

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

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA

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

RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

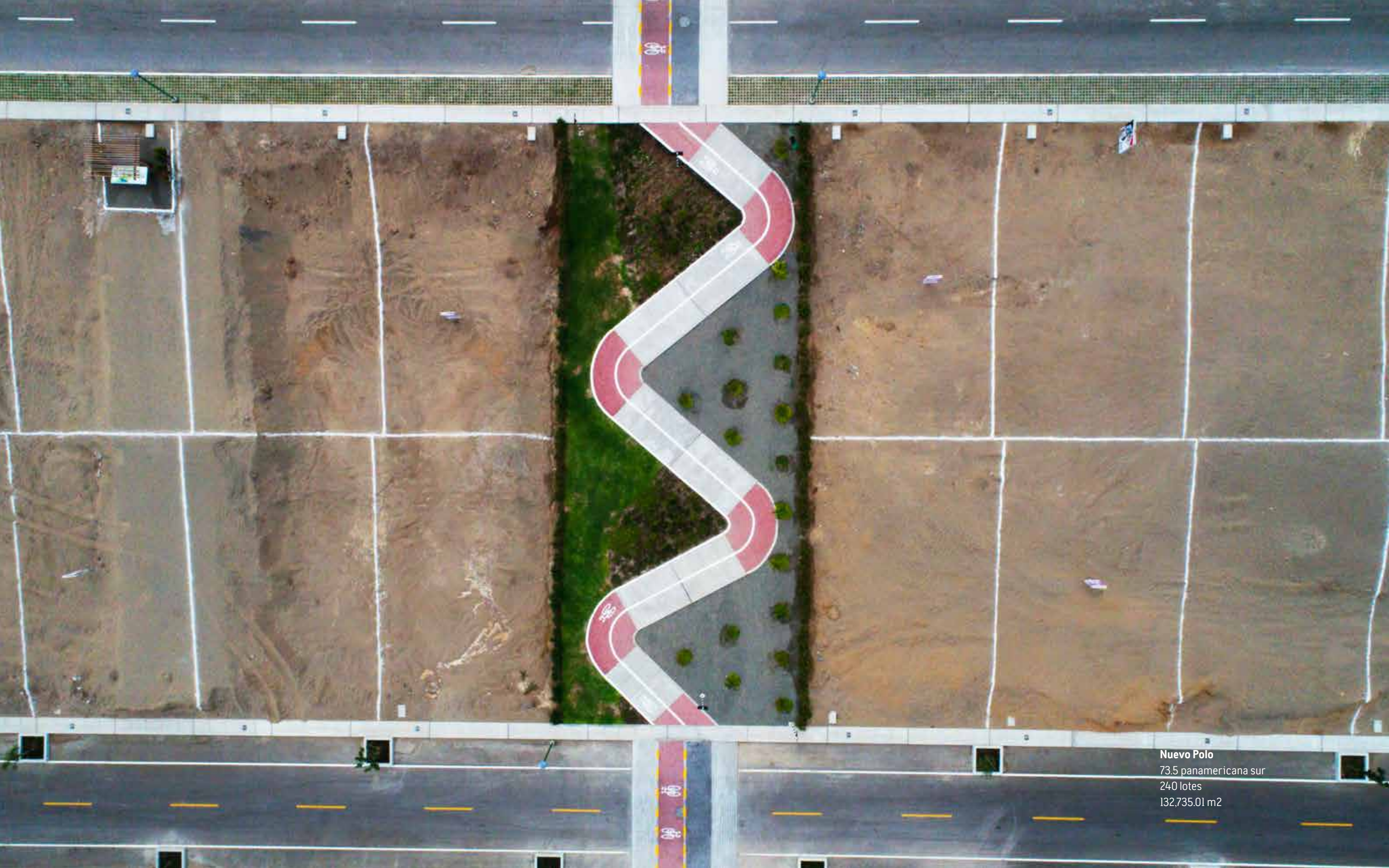
NORMATIVIDAD

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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



Nuevo Polo
73.5 panamericana sur
240 lotes
132,735.01 m²



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2017

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 27.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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



28 de febrero de 2017
Los Portales S.A.

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

Opinión

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

Gaveglia Aparicio y Asociados

Refrendado por

----- (socio)

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

Estado Separado de Situación Financiera

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

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

Estado Separado de Resultados Integrales

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

Estado separado de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015				
	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,436	143,198	335,888
Utilidad del año	-	-	53,111	53,111
Transferencia a reserva legal	-	5,321	(5,321)	-
Dividendos declarados	-	-	(18,600)	(18,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	171,254	26,757	172,388	370,399
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,757	172,388	370,399
Utilidad del año	-	-	71,097	71,097
Transferencia a reserva legal	-	5,311	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	(14,008)	(14,008)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	171,254	32,068	224,166	427,488

Estado Separado de Flujos de Efectivo

NOTA			Por el año terminado el 31 de diciembre de		
			2016	2015	
			S/000	S/000	
Flujos de Efectivo Actividades de Operación					
Utilidad del año			71,097	53,111	
Ajustes a la utilidad:					
Depreciación		7	15,759	14,761	
Amortización		9	4,872	4,189	
Impuesto a la renta diferido		14	11,504	11,744	
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		8	(649)	(31,319)	
Diferencia en cambio			(12,132)	68,145	
Otros			(13,919)	-	
Intereses por pagar			6,038	19,386	
Ganancia neta venta de acciones en asociadas		6	-	(7,303)	
(Aumento) disminución en activos y pasivos:					
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			(85,779)	(164,256)	
Existencias			20,866	(41,986)	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar			28,363	87,980	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			46,020	14,452	
flujos de efectivo actividades de inversión					
Compra de activos intangibles			(4,260)	(7,238)	
Compra de propiedades y equipo			(19,208)	(19,618)	
Compra de propiedades de inversión			(28,383)	(3,312)	
Venta de propiedades y equipo			1,429	-	
Venta de propiedades de inversión			4,666	-	
Aportes en inversión en asociada			-	(20,172)	
Venta de inversión en asociada			-	64,000	
Efectivo neto (aplicado a) proveniente de las actividades de inversión			(45,756)	13,660	
				continua →	

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



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2017

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 28.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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



28 de febrero de 2017
Los Portales S.A.

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

Opinión

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

Gavoglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

(socio)

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

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

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

Estado Consolidado de Resultados Integrales

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

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

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015				
	Capital S/000	Reserva legal S/000	Otras reservas S/000	Resultados acumulados S/000	total S/000
Saldos al 1 de enero de 2015	171,254	21,243	889	136,084	329,470
Utilidad del año	-	-	-	62,161	62,161
Otros resultados integrales	-	-	2,572	-	2,572
Transferencia a reserva legal	-	5,322	-	(5,322)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(18,600)	(18,600)
Otros	-	-	-	(1,943)	(1,943)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660
Utilidad del año	-	-	-	68,624	68,624
Otros resultados integrales	-	-	(199)	-	(199)
Transferencia a reserva legal	-	5,311	-	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(14,000)	(14,000)
Otros	-	-	-	102	102
Saldos al 31 de diciembre de 2016	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

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

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