

estados financieros auditados

activos
pasivos



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2018

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 2017 y de 2016, 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 separados 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 2018
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, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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.

Énfasis sobre información consolidada

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

Gavoglio 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	
		2017 S/000	2016 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	61,415	98,059
Cuentas por cobrar comerciales	4	181,285	171,743
Otras cuentas por cobrar	4	52,879	35,644
Inventarios	5	519,459	475,090
Gastos pagados por anticipado		1,835	1,628
Total Activo Corriente		816,873	782,164
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	400,358	320,378
Otras cuentas por cobrar	4	-	3,000
Inversiones en subsidiarias, acuerdo conjunto y asociada	6	58,122	61,689
Propiedades y equipos	7	151,558	155,330
Propiedades de inversión	8	178,908	217,686
Activos intangibles	9	36,665	39,129
Total Activo No Corriente		825,611	797,212
TOTAL ACTIVO		1,642,484	1,579,376

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	154,644	164,188
Factoring con proveedores	11	23,848	35,844
Cuentas por pagar comerciales	12	267,693	235,355
Otras cuentas por pagar	13	119,686	117,811
Provisiones		1,699	1,862
Total Pasivo Corriente		567,570	555,060
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	467,929	475,949
Cuentas por pagar comerciales	12	76,485	79,583
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	40,986	41,296
Total Pasivo No Corriente		585,400	596,828
Total Pasivo		1,152,970	1,151,888
PATRIMONIO			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		34,251	32,068
Resultados acumulados		284,009	224,166
Total patrimonio		489,514	427,488
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,642,484	1,579,376

Estado Separado de Resultados Integrales				
NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de				
		2017	2016	
		S/000	S/000	
Ingresos por ventas de inmuebles		538,641	544,270	
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		136,525	139,438	
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		85,316	71,977	
Total ingresos	2	760,482	755,685	
Costo de venta de inmuebles		(414,842)	(420,384)	
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(98,149)	(96,535)	
Total costo de venta	16	(512,991)	(516,919)	
Utilidad bruta		247,491	238,766	
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	4	649	
Gastos de ventas	17	(60,923)	(57,719)	
Gastos de administración	18	(83,626)	(84,198)	
Otros ingresos		16,690	31,510	
Otros gastos		(14,863)	(13,209)	
Utilidad de operación		104,773	115,799	
Gastos financieros	20	(6,068)	(11,499)	
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	12,736	4,833	
Utilidad antes de impuesto a la renta		111,441	109,133	
Impuesto a la renta	14	(32,915)	(38,036)	
Utilidad del año		78,526	71,097	
Otros resultados integrales		-	-	
Total del resultado integral del año		78,526	71,097	

Estado separado de cambios en el patrimonio				
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016				
	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
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
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	32,068	224,166	427,488
Utilidad del año	-	-	78,526	78,526
Transferencia a reserva legal	-	2,183	(2,183)	-
Dividendos declarados	-	-	(16,500)	(16,500)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	171,254	34,251	284,009	489,514

Estado Separado de Flujos de Efectivo

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Operación			
Utilidad del año		78,526	71,097
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	7	19,717	15,758
Amortización	9	5,135	4,872
Impuesto a la renta diferido	14	(310)	11,504
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(4)	(649)
Diferencia en cambio		(21,404)	(12,132)
Resultado en venta de propiedades y equipo		913	-
Resultado en venta de activos intangibles		(67)	-
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(2,087)	-
Deterioro de inversión en subsidiaria	6	4,729	-
Intereses devengados		56,830	56,803
Otros		-	(8,332)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(176,912)	(158,807)
Inventarios		103,417	19,164
Gastos pagados por anticipado		(207)	1,092
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones		67,644	43,989
Intereses pagados		(58,046)	(50,765)
Intereses cobrados		78,588	66,301
Impuesto a la renta pagado		(36,692)	(13,591)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		119,770	46,304
Flujos de Efectivo Actividades de Inversión			
Aportes de capital en subsidiarias y negocios conjuntos	6	(1,162)	(10)
Compra de activos intangibles	9	(2,698)	(4,258)
Compra de propiedades y equipo	7	(18,308)	(19,209)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación	8	(118,034)	(28,383)
Venta de activos intangibles		94	-
Venta de propiedades y equipo		1,821	1,429
Venta de propiedades de inversión por expropiación		5,684	4,666
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(132,603)	(45,765)
			continua →

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

	NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras		520,311	448,662
Pago de obligaciones financieras		(515,626)	(473,045)
Obtención de factoring con proveedores		90,840	100,937
Pago de factoring con proveedores		(102,836)	(103,754)
Pago de dividendos		(16,500)	(14,008)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(23,811)	(41,208)
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo		(36,644)	(40,669)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		98,059	138,728
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	61,415	98,059
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero		371	586
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	8	(155,560)	2,580
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	4	649
Venta de propiedades de inversión por expropiación		3,345	-



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

28 de febrero de 2018

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 2017 y de 2016, 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 29.

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 consolidados 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 2018
Los Portales S.A.

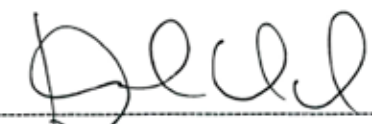
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

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 2017 y de 2016, 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.

Gavaglio 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	
		2017 S/000	2016 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	76,680	124,599
Cuentas por cobrar comerciales	4	155,163	144,498
Otras cuentas por cobrar	4	44,536	36,081
Inventarios	5	581,730	529,063
Gastos pagados por anticipado		1,849	1,630
Total Activo Corriente		859,958	835,871
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	4	407,882	328,512
Otras cuentas por cobrar	4	-	15,319
Inversiones en asociadas y acuerdo conjunto	6	14,020	14,350
Propiedades y equipos	7	153,463	157,534
Propiedades de inversión	8	178,908	217,686
Activos intangibles	9	39,499	43,403
Total Activo No Corriente		793,772	776,804
TOTAL ACTIVO		1,653,730	1,612,675

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

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	Al 31 de diciembre de	
		2017 S/000	2016 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	154,644	165,440
Factoring con proveedores	11	23,897	35,844
Cuentas por pagar comerciales	12	270,420	250,415
Otras cuentas por pagar	13	119,535	126,404
Provisiones		1,782	1,976
Total Pasivo Corriente		570,278	580,079
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	10	467,929	475,949
Cuentas por pagar comerciales	12	76,485	79,583
Otras cuentas por pagar	13	11,451	11,566
Impuesto a la renta diferido pasivo	14	34,772	37,311
Total Pasivo No Corriente		590,637	604,409
Total Pasivo		1,160,915	1,184,488
PATRIMONIO			
Capital	15	171,254	171,254
Reserva legal		34,154	31,876
Otras reservas		2,662	3,262
Resultados acumulados		284,745	221,795
Total patrimonio		492,815	428,187
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,653,730	1,612,675

Estado Consolidado de Resultados Integrales				
NOTA Por el año terminado el 31 de diciembre de				
		2017 S/000	2016 S/000	
Ingresos por ventas de inmuebles		564,989	628,589	
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)		139,128	139,439	
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		87,229	79,755	
Total ingresos	2	791,346	847,783	
Costo de venta de inmuebles		(432,599)	(490,757)	
Costos por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)		(99,957)	(97,104)	
Total costo de venta	16	(532,556)	(587,861)	
Utilidad bruta		258,790	259,922	
Gastos de ventas	17	(62,138)	(58,641)	
Gastos de administración	18	(91,362)	(90,424)	
Otros ingresos		17,358	18,777	
Otros gastos		(12,508)	(16,796)	
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	8	4	649	
Utilidad de operación		110,144	113,487	
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	6	(503)	63	
Gastos financieros	20	(8,566)	(12,130)	
Diferencia en cambio, neta	23.1 a)	12,751	4,240	
Utilidad antes de impuesto a la renta		113,826	105,660	
Impuesto a la renta	14	(32,037)	(37,036)	
Utilidad del año		81,789	68,624	
Otros resultados integrales:				
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		(600)	(199)	
Total del resultado integral del año		81,189	68,425	
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN SI.	21	0.48	0.40	

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 2017 y de 2016					
	Capital S/000	Reserva legal S/000	Otras reservas S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2016	171,254	26,565	3,461	172,380	373,660
Utilidad del año	-	-	-	68,624	68,624
Ajuste por traducción de moneda extranjera			(199)	-	(199)
Transferencia a reserva legal	-	5,311	-	(5,311)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(14,008)	(14,008)
Otros	-	-	-	110	110
Saldos al 31 de diciembre de 2016	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187
Saldos al 1 de enero de 2017	171,254	31,876	3,262	221,795	428,187
Utilidad del año	-	-	-	81,789	81,789
Otros resultados integrales	-	-	(600)	-	(600)
Transferencia a reserva legal	-	2,278	-	(2,278)	-
Dividendos declarados	-	-	-	(16,500)	(16,500)
Otros	-	-	-	(61)	(61)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	171,254	34,154	2,662	284,745	492,815

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	
			2017 S/000	2016 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Operación				
Utilidad del año			81,789	68,624
Ajustes a la utilidad:				
Depreciación	7		20,888	16,796
Amortización	9		5,152	4,640
Impuesto a la renta diferido	14		(2,539)	9,554
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8		(4)	(649)
Diferencia en cambio			(22,031)	(11,933)
Resultado en venta de propiedades y equipo			481	-
Resultado en venta de activos intangibles			1,495	-
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar			(2,087)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociada	6		503	(63)
Intereses devengados			56,830	56,803
Otros			63	(10,531)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			(158,949)	(143,875)
Inventarios			94,484	48,842
Gastos pagados por anticipado			(219)	1,202
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones			47,504	5,076
Intereses pagados			(59,270)	(50,765)
Intereses cobrados			80,294	73,375
Impuesto a la renta pagado			(37,155)	(14,482)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			107,229	52,614
Flujos de Efectivo Actividades de Inversión				
Compra de activos intangibles	9		(2,841)	(5,037)
Compra de propiedades y equipos	7		(19,485)	(19,912)
Compra de propiedades de inversión y costo de habilitación	8		(117,399)	(28,383)
Venta de propiedades y equipo			1,816	1,429
Venta de activos intangibles			98	-
Venta de propiedades de inversión por expropiación			5,684	4,666
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión			(132,127)	(47,237)
				continúa →

		NOTA	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
			2017 S/000	2016 S/000
Flujos de Efectivo Actividades de Financiamiento				
Obtención de obligaciones financieras			521,052	449,151
Pago de obligaciones financieras			(515,626)	(475,534)
Obtención de factoring con proveedores			90,928	100,722
Pago de factoring con proveedores			(102,875)	(103,738)
Pago de dividendos			(16,500)	(14,000)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento			(23,021)	(43,399)
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo			(47,919)	(38,022)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año			124,599	(162,621)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3		76,680	124,599
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:				
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero			371	586
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión			(155,560)	2,580
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión			4	649
Venta de propiedades de inversión por expropiación			3,345	-
Aportes por capitalización de pasivos			236	-