

MEMORIA ANUAL

2021



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida



UN FUTURO  
QUE NOS PERTENECE  
A TODOS.

El 2021 ha sido un año retador que ha demostrado la capacidad de anticipación y resiliencia de nuestro equipo, abriendo el camino a nuevas dimensiones en un mundo de cambio.



## 01

### LOS PORTALES

	p. 9
Declaración de Responsabilidad	p. 11
Carta del Presidente	p. 14
Entorno Económico	p. 20
Resultados Financieros	p. 22
Nuestra Empresa	p. 29
Directorio y Gerencia	p. 42

## 02

### NUESTROS COLABORADORES

Nuestra Gente	p. 50
Buenas Prácticas Corporativas	p. 51
Responsabilidad Social Corporativa	p. 53

## 03

### UNIDADES DE NEGOCIO

Los Portales Corporativo	p. 63
Los Portales Habitación Urbana	p. 69
Los Portales Vivienda Social	p. 75
Los Portales Departamentos	p. 81
Los Portales Estacionamientos	p. 87
Los Portales Hoteles	p. 93

## 04

### ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Estados Financieros Separados	p. 98
Estados Financieros Consolidados	p. 108



01

LOS PORTALES





---

## Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2021. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 29 de marzo de 2022.



Guillermo Velachaga Raffo  
Director - Gerente General



Janeth Zelada Rodríguez  
Gerente de Contabilidad



## PALABRAS DEL PRESIDENTE

Entender una nueva realidad a partir de la pandemia y la inestabilidad política, nos ha transformado en una empresa con un nuevo modelo de negocio operativo que hoy genera mayor productividad y rentabilidad.



## 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 2021, conforme se ve reflejado en los Estados Financieros Auditados que luego someteremos a su consideración.

Durante los años 2020 y 2021, Los Portales y Subsidiarias, debido a la crisis económica generada por la pandemia del COVID-19, vio afectada, en distintos grados, las actividades comerciales y operativas de sus negocios. Sin perjuicio de ello, los ingresos consolidados de Los Portales y Subsidiarias en el año 2021 ascendieron a S/ 853.4 millones, monto mayor en 72% (S/ 356.0 millones) al año 2020 de S/ 497.5 millones. La utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 81.3 millones (S/ 14.0 millones en el 2020) y el EBITDA Ajustado consolidado alcanzó los S/ 244.3 millones (S/ 140.3 millones en el 2020).

Es importante mencionar que los resultados del ejercicio 2021, superaron también el 2019, año prepandemia. Las ventas fueron mayores en 7% (S/ 58.2 millones), la utilidad neta creció en 15% (S/ 10.8 millones) y el EBITDA Ajustado fue mayor en 19% (S/ 39.1 millones).

### Unidad de Habitación Urbana

La Unidad, en el aspecto comercial, desde el año 2020 transformó de forma completa su proceso de venta, de cerca del 100% presencial en casetas de ventas ubicadas en los proyectos, a la venta on line. Al cierre del ejercicio 2021, el 80% de las visitas de clientes fueron digitales (leads). La Unidad cerró el año con ventas comerciales de proyectos por S/ 539.7 millones, monto mayor en 68% al ejercicio anterior, que permitió cerrar el año con una venta contable de S/ 624.1 millones, mayor en 73% al año 2020 de S/ 359.8 millones.

La cartera de letras por cobrar (valor capital) ascendió a S/ 838.5 millones, importe mayor en 13% (S/ 99.7 millones) al cierre del 2020 de S/ 738.8 millones. La Unidad atiende acerca de 15,000 clientes que presentaron al final del año un índice de morosidad de 0.57% (0.86% en el 2019).

La Unidad desarrolla más de 50 proyectos a nivel nacional de Habitación Urbana primaria y secundaria, con presencia en más de 15 ciudades, asimismo registró ingresos contables en el año 2021 por S/ 624.1 millones (S/ 359.8 millones en el 2020).

De acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica, las ventas en provincias representaron el 51% de los ingresos totales de la Unidad. De otro lado, se mantiene una reserva territorial de 222 hectáreas al cierre del 2021, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los siguientes años.

### Unidad de Vivienda Social

La Unidad desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente, está presente con 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura.

En el 2021, se comercializaron 1,757 unidades (1,124 en el 2020) por un valor de S/ 155.3 millones (S/ 90.8 millones en el 2020), de los que se registraron en resultados 1,297 unidades (454 en el 2020) por un importe de S/ 114.3 millones.

La Unidad generó ventas por S/ 114.3 millones, monto mayor en S/ 76.3 millones al 2020 de S/ 38.1 millones. La utilidad bruta fue S/ 30.5MM (S/ 10.5MM en el 2020), equivalente a 26.7% de las ventas (27.6% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.8MM (12.1% de las ventas), monto mayor en S/ 11.8MM al obtenido en el 2020 de S/ 2.0MM.

### Unidad de Departamentos

Los Portales, en los últimos 30 años, ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. A la fecha, la Unidad, a través de la subsidiaria Los Portales Departamentos S.A.C., está especializada en proyectos de vivienda dentro del programa Mi Vivienda y desde el 2020 hemos incursionado con proyectos dirigidos a los segmentos A y B. Actualmente contamos con seis proyectos en Lima y Callao, siendo los últimos lanzamientos los proyectos: Gran Central Colonial (Lima Cercado) y Gran Tomás Valle (San Martín de Porres).

En el 2021, se comercializaron 384 unidades (312 en el 2020) por un valor de S/ 95.6 millones (S/ 65.6 millones en el 2020), de los que se registraron en resultados 163 unidades (147 en el 2020) por un importe de S/ 25.8 millones (S/ 26.5 millones en el 2020).

### Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Negocios, desarrollada a través de las subsidiarias Los Portales Estacionamientos S.A. y Los Portales Estacionamientos Operadora S.A, vio afectada sus operaciones durante el 2021, principalmente en el primer trimestre por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno por la segunda ola del COVID-19 y por las restricciones al uso de vehículos particulares. Culminó el año operando 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendiendo a más de 4 mil abonados en 18 regiones del Perú.

La Unidad generó ventas por S/ 56.8 millones, monto mayor en 5% (S/ 2.7 millones) al 2020 de S/ 54.1 millones. La utilidad bruta fue de S/ 14.1 millones, 23% (S/ 2.5 millones) superior al 2020 de S/ 11.5 millones), equivalente a 24.7% de las ventas (21.3% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.6 millones (23.9% de las ventas), monto mayor en S/ 4.0 millones a los obtenidos en el 2020 (S/ 9.6 millones).

### Unidad de Hoteles

La Unidad de Negocios, desarrollada a través de la subsidiaria LP Hoteles S.A., opera 288 habitaciones en 5 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Máncora) y fue la más afectada por la pandemia. La implementación de la estrategia y ejecución del plan de acción permitió atenuar el impacto de la crisis.

Desde el 2020 se atendieron a diversas empresas mineras y constructoras que utilizaron nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores, esto sumado a la recuperación del turismo interno a partir del segundo semestre del año 2021, ha permitido una

ocupación promedio de nuestros hoteles del 50%, generando ventas por S/ 31.2 millones, importe mayor en S/ 13.3 millones a los S/ 17.9 millones del año 2020.

### Finanzas

En el ejercicio 2021, Los Portales y Subsidiarias continuaron con el plan de fortalecimiento patrimonial y el reperfilamiento de su estructura financiera, con el objetivo de reducir costos y mejorar plazos. Asimismo, se posicionó en el mercado de valores como una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones exitosas de papeles comerciales y bonos corporativos:

- Se alcanzó un activo total de S/ 1,973.2 millones, mayor en 13% (S/ 220.8MM) al año 2020 de S/ 1,752.3 millones.
- Se incrementó el efectivo y equivalentes en 57% (S/ 89.5 millones) culminando el año con un saldo de S/ 246.3 millones.
- En forma consolidada, el inventario y las propiedades de inversión crecieron en 6% (S/ 44.8 millones).
- El patrimonio creció en 10% (S/ 57 millones), obteniéndose S/ 636.9 millones.
- Se redujo la deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 29% (S/ 146.8 millones), cerrando el año en S/ 362.5 millones (S/ 509.3 millones a diciembre 2020).
- La parte no corriente de la deuda se redujo en 13% (S/ 70.3 millones).
- Culminamos el año con el 55% de la deuda total emitida en moneda nacional (47% a diciembre 2020 y 25% a diciembre 2019), reduciendo el riesgo de exposición cambiaria.
- Se mantuvo el plazo promedio de la deuda en 5.1 años (5.3 años en el 2020 y 3.3 años en el 2019) a un costo anual promedio ponderado de 7.0% (7.3% en el 2020 y 7.7% en el 2019).

Los principales indicadores financieros obtenidos al cierre del año 2021 demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad:



- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado alcanzó 1.49 veces (3.63 veces a diciembre 2020 y 2.66 veces a diciembre 2019).
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 32.4% (33.1% en el 2020 y 32.9% en el 2019).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzado fue de 1.33 veces (1.60 veces en el 2020 y 1.53 veces en el 2019).
- El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) fue de 2.09 veces (2.02 veces en el 2020 y 2.04 veces en el 2019).

De otro lado, 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 pueden desarrollar actividades lúdicas al aire libre. En 2021 construimos nuestro séptimo Ludoparque, ubicado en el Asentamiento Humano Los Médanos, en el distrito de Castilla, en Piura, el mismo que cuenta con un área de 1,055 m<sup>2</sup>, beneficiando directamente a más de 400 familias. El proyecto de Ludoparques cuenta con más de 14,000 cm<sup>2</sup> de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de calidad de vida de más de 12,000 niños y 4,000 familias. Así mismo, ha desarrollado las capacidades de liderazgo de más de 140 dirigentes vecinales y más de 150 animadores lúdicos.

Por otro lado, 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 2,621 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

## Entorno Económico

Este ha sido un año sumamente retador, sin embargo los resultados alcanzados pusieron a prueba nuestro desempeño para reafirmar el compromiso, enfoque y adaptabilidad de nuestro equipo. Obtener cifras por encima a las logradas en el 2019 es muy gratificante si analizamos la dura coyuntura por la pandemia y por una política inestable en un escenario muy polarizado.

Superar con éxito este periodo de incertidumbre nos lleva a valorar la magnitud de estos logros para reconocer que nos hemos transformado en un negocio sólido y altamente rentable. Tenemos grandes expectativas de seguir superándonos y avanzar consolidados en el tiempo como organización con un modelo de negocio capaz de adaptarse al futuro con procesos ágiles y continuos.

Es importante destacar que el entendimiento de esta nueva realidad, ha sido posible gracias al aporte y gestión del grupo humano que forma parte de Los Portales, quienes han trabajado enfocados y comprometidos con la organización y el país.

Durante el año 2021, la actividad económica mundial creció 5.5% (-3.3% en el 2020). Este crecimiento fue impulsado por el gasto de los consumidores, el repunte de la inversión y el comercio de bienes, especialmente en China, Estados Unidos y la Unión Europea. La evolución no fue mayor debido a los rebrotes de contagios de COVID-19, la aparición de

nuevas variantes y los cuellos de botella de la oferta global de bienes y servicios.

En el Perú, el Producto Bruto Interno (PBI) registró un crecimiento de 13.3%, recuperándose de la caída del 11.1% del 2020. Esta variación positiva sucedió a pesar de las restricciones dadas por el Gobierno, principalmente en el primer cuatrimestre ante la segunda ola de la pandemia. El crecimiento del PBI es resultado de los estímulos económicos implementados, las medidas que elevaron la liquidez de las familias y el avance del proceso de vacunación. La evolución de la economía nacional compensó la incertidumbre política generada por el resultado electoral y el cambio de administración del Gobierno, que mermaron la confianza empresarial y la inversión privada; y generaron el éxodo de capitales en el segundo trimestre por un monto cercano a USD 16 mil millones y ocasionó que el tipo de cambio alcance su nivel máximo histórico de S/ 4.14.

El PBI registró un avance general de los sectores económicos. Los sectores no primarios vinculados a la demanda interna lideraron la recuperación, destacándose la expansión de la construcción (+34.7%), la mayor actividad manufacturera (+17.7%), la recuperación del comercio (+17.8%) y de los servicios (+10.2%). Los sectores primarios mostraron una adecuada evolución, destacaron mi-

Sector Real	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PBI (Variación porcentual)	3.3%	4.0%	2.5%	4.0%	2.2%	-11.0%	13.3%
Resultados fiscal (% del PBI)	-2.0%	-2.5%	-3.0%	-2.3%	-1.6%	-8.9%	-2.6%
Cuenta corriente (% del PBI)	-4.8%	-2.7%	-1.2%	-1.6%	-1.5%	0.8%	-2.8%
Sector Monetario							
Inflación anual (porcentaje)	4.4%	3.2%	1.4%	2.2%	1.9%	2.0%	6.4%
Tipo de cambio venta (S/xUS\$)	3.413	3.360	3.245	3.379	3.317	3.624	3.998
Tasa de referencia BCRP	2.75%	4.25%	3.25%	2.75%	2.25%	0.25%	2.50%

Fuente: BCRP, SBS, e INEI

nería e hidrocarburos (+7.5%), agropecuario (+3.8%) y pesca (+2.8%).

En 2021 la balanza comercial registró un superávit de USD 14.8 mil millones (USD 8.2 mil millones en 2020), explicado por la mejora de los términos de intercambio y la recuperación de los volúmenes exportados. Las exportaciones alcanzaron USD 63.1 mil millones (+47.1%), impulsadas por las mayores exportaciones mineras, mientras que las importaciones ascendieron a USD 48.4 mil millones (+39.3%), originadas por la recuperación de la demanda interna -que impulsó las compras de bienes de consumo-, por el alza en el precio de los alimentos importados y las mayores adquisiciones de bienes de capital ante el crecimiento de la inversión pública y privada.

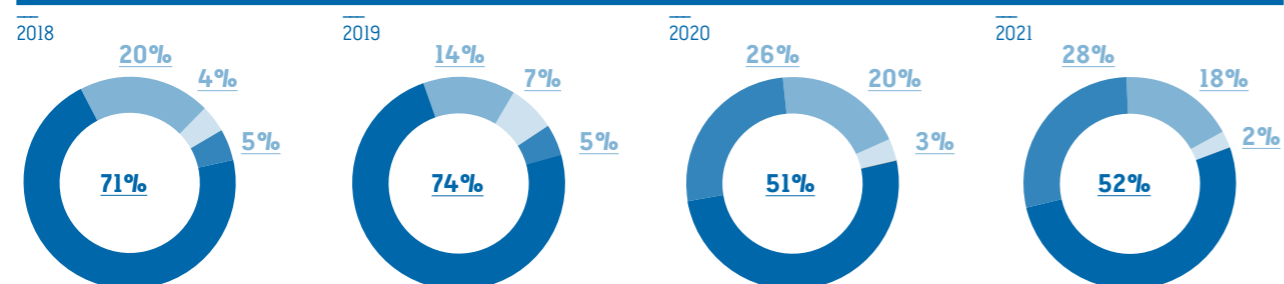
La tasa de inflación registrada de 6.4% en el 2021 (2.0% en el 2020) fue la más alta de los últimos 13 años y se situó por encima del rango meta (3%) esperado del Banco Central. La mayor inflación fue resultado del alza de pre-

cios reportados en los principales grupos de consumo: alimentos y bebidas (7.9%), combustibles y electricidad (13.37%) y transporte y comunicaciones (7.8%).

Al cierre del año, el tipo de cambio fue de S/ 3.998 (S/ 3.624 a diciembre 2020), representando una depreciación anual del sol de 10.3% (9.3% en el 2020) respecto del dólar estadounidense. El tipo de cambio presentó episodios de alta volatilidad generado por factores internos y externos. Entre los primeros, resaltaron olas de contagios del COVID-19 a nivel mundial y el proceso de normalización de la política monetaria de la Reserva Federal (FED); en tanto que, entre los segundos, destacó la incertidumbre originada por el resultado del proceso electoral y las constantes tensiones en el ámbito político. Durante el periodo de incertidumbre política, el Banco Central realizó intervenciones cambiarias records con ventas spot por USD 11.6 mil millones y colocación de instrumentos derivados por el equivalente a USD 5.9 mil millones.

## Resultados Financieros

### Composición Financiera



■ Mercado de capitales ■ Bancos ■ Multilaterales ■ Terceros

	2018	2019	2020	2021
<b>Stock Deuda Financiera</b>	193	193	184	152
Plazo Prom. (años)	3.2	3.3	5.3	5.1
Tasa Prom. (%)	7.7	7.7	7.3	7.0
Duración (años)	2.4	2.3	3.3	3.1
% En Soles	20%	20%	50%	55%

### Finanzas Corporativas

En el ejercicio 2021, Los Portales y Subsidiarias continuó con el plan de fortalecimiento patrimonial y el reperfilamiento de su estructura financiera, con el objetivo de reducir costos y mejorar plazos. Así mismo, se posicionó en el mercado de valores como una de las principales empresas emisoras del país, debido a las colocaciones exitosas de papeles comerciales y bonos corporativos:

- El activo total suma S/ 1,973.2 millones, monto mayor en 13% (S/ 220.8 millones) al año 2020 de S/ 1,752.3 millones.
- Efectivo y equivalentes crecieron en 57% (S/ 89.5 millones) culminando el año con un saldo de S/ 246.3 millones.
- Inventarios y propiedades de inversión, en forma consolidada, crecieron en 6% (S/ 44.8 millones).

- El patrimonio continuó fortaleciéndose, creció en 10% (S/ 57.0 millones), alcanzando S/ 636.9 millones al cierre del año (S/ 579.9 millones a diciembre 2020).
- La deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) se redujo en 29% (S/ 146.8 millones), cerrando el año en S/ 362.5 millones (S/ 509.3 millones a diciembre 2020).
- La parte no corriente de la deuda se redujo en 13% (S/ 70.3 millones).
- Culminamos el año con el 55% de la deuda total emitida en moneda nacional (47% a diciembre 2020 y 25% a diciembre 2019), reduciendo el riesgo de exposición cambiaria.
- Se mantuvo el plazo promedio de la deuda en 5.1 años (5.3 años en el 2020 y 3.3 años en el 2019) a un costo anual prome-

### Consolidado Total S/. Millones

01 de enero al 31 de diciembre	2021	2020	2019
<b>Ventas</b>	853.4	497.5	795.2
<b>Utilidad Bruta</b>	331.1	189.2	271.3
Margen Bruto	38.8%	38.0%	34.1%
<b>Utilidad Operativa</b>	174.2	76.3	125.0
Margen Operativo	20.4%	15.3%	15.7%
<b>Utilidad Neta</b>	81.3	14.0	70.5
Margen Neto	9.5%	2.8%	8.9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	243.8	140.3	204.7
Margen EBITDA	28.6%	28.2%	25.7%

dio ponderado de 7.0% (7.3% en el 2021 y 7.7% en el 2019).

Los principales indicadores financieros obtenidos al cierre del año 2021 demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad:

- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado alcanzó 1.49 veces (3.63 veces a diciembre 2020 y 2.66 veces a diciembre 2019).
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 32.3% (33.1% en el 2020 y 32.9% en el 2019).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzado fue de 1.33 veces (1.60 veces en el 2020 y 1.53 veces en el 2019).
- El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) fue de 2.10 veces (2.02 veces en el 2020 y 2.04 veces en el 2019).

La deuda total asciende a S/ 608.8 millones (equivalente a USD 152.3 millones a S/ 3.998), importe menor en 9% (S/ 57.3 millones) a S/ 666.1 millones (equivalente a USD 183.8 millones a S/ 3.624) de diciembre 2020.

Las obligaciones financieras se distribuyen en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

### Resultados Financieros

La Compañía generó ventas por S/ 853.4 millones, monto mayor en 72% (S/ 356.0 millones) al 2020 de S/ 497.5 millones. La utilidad bruta fue de S/ 331.1 millones (S/ 189.2 millones en el 2020), equivalente a 38.8% de las ventas (38.0% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 174.2

millones (20.5% de las ventas), monto superior en 128% (S/ 97.9 millones) a los S/ 76.3MM (15.3% de las ventas) del 2020. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 81.3 millones, monto mayor en S/ 67.3 millones al 2020 de S/ 14.0 millones y equivalente a 9.5% de las ventas (2.8% en el 2020). El EBITDA Ajustado fue de S/ 243.8 millones, equivalente al 28.6% de las ventas.

### EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 243.8 millones, importe equivalente a 28.6% de las ventas y mayor en 74% (S/ 103.5 millones) al obtenido en el 2020 de S/ 140.3 millones (28.2% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

#### EBITDA

01 de enero al 31 de diciembre

S/. Millones	2021	2020	2019
Utilidad Operativa	174.2	76.3	125.0
Depreciación Amortización	31.4	36.5	38.7
<b>EBITDA</b>	<b>205.5</b>	<b>112.7</b>	<b>163.6</b>
Intereses Costo de Ventas	38.3	27.6	41.1
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>243.8</b>	<b>140.3</b>	<b>204.7</b>

### Balance General

El Activo Total ascendió a S/ 1,973.2 millones, monto mayor en S/220.8 millones a S/ 1,752.3 millones de diciembre 2020. El Pasivo

Total alcanzó S/ 1,336.2 millones, importe superior en S/ 163.8 millones a diciembre 2020 de S/ 1,172.4 millones. El patrimonio neto fue S/ 636.9 millones, monto mayor en S/ 57.0 millones al cierre del 2020 de S/ 579.9 millones.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (88% al cierre del 2020) del mismo son (i) efectivo y equivalentes, (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y (iv) propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 90% (91% al cierre del 2020) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) anticipos de clientes, incluido en otras cuentas por pagar.

El capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 233.7 millones, monto menor en S/ 44.9 millones a diciembre 2020 de S/ 278.6 millones. El ratio de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) obtenido es 1.33 veces (1.60 veces en el 2020 y 1.53 veces en 2018).

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 alcanzó el nivel de 2.10 veces al cierre del ejercicio 2021 (2.02 veces en 2020 y 2.04 en 2019). El índice de solvencia que se obtiene dividiendo el patrimonio neto entre activo total alcanzó 32.3% (33.1% en 2020 y 32.9% en 2019).

Durante el ejercicio 2021, la Compañía continuó con el plan de reducir el riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio mediante el calce de los activos y pasivos en dólares.

Al cierre del ejercicio 2021, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 35.4 millones (activo neto de USD 23.5MM en 2020 y pasivo neto de USD 18.0 millones en 2019).

#### Balance Total Empresa

S/. Millones	al 31 diciembre 2021		al 31 diciembre 2020		al 31 diciembre 2019	
<b>Activo Total</b>	<b>1,973.2</b>	<b>100%</b>	<b>1,752.3</b>	<b>100%</b>	<b>1,745.5</b>	<b>100%</b>
<b>Activo Corriente</b>	<b>934.8</b>	<b>47%</b>	<b>743.6</b>	<b>42%</b>	<b>813.4</b>	<b>47%</b>
<b>Activo No Corriente</b>	<b>1,038.3</b>	<b>53%</b>	<b>1,008.8</b>	<b>58%</b>	<b>932.0</b>	<b>53%</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	246.3	12%	156.8	9%	95.6	5%
Cuentas por cobrar comerciales	731.6	37%	645.3	37%	624.7	36%
Inventarios	492.2	25%	413.8	24%	528.6	30%
Propiedad de inversión	291.3	15%	324.8	19%	198.5	11%
Otras cuentas del activo	211.8	11%	211.6	12%	298.1	17%
<b>Pasivo Total</b>	<b>1,336.2</b>	<b>100%</b>	<b>1,172.4</b>	<b>100%</b>	<b>1,171.8</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>701.2</b>	<b>52%</b>	<b>465.0</b>	<b>40%</b>	<b>531.6</b>	<b>45%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>635.1</b>	<b>48%</b>	<b>707.4</b>	<b>60%</b>	<b>640.2</b>	<b>55%</b>
Obligaciones financieras	594.3	44%	655.8	56%	633.4	54%
Cuentas por pagar comerciales	433.8	32%	313.8	27%	358.1	31%
Anticipos de clientes	171.5	13%	102.0	9%	43.0	4%
Otras cuentas del pasivo	136.6	10%	100.9	9%	137.2	12%
<b>Patrimonio</b>	<b>636.9</b>	<b>100%</b>	<b>579.9</b>	<b>100%</b>	<b>573.7</b>	<b>100%</b>
Capital	253.8	40%	253.8	44%	253.8	44%
Reserva legal y otras reservas	56.8	9%	55.6	10%	44.7	8%
Resultados Acumulados	245.0	38%	256.6	44%	204.7	36%
Resultados del Ejercicio	81.3	13%	14.0	2%	70.5	12%
<b>Pasivo Total y Patrimonio</b>	<b>1,973.2</b>		<b>1,752.3</b>		<b>1,745.5</b>	
Cuentas por Cobrar de orden	106.9		93.5		101.2	

## Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió a S/ 246.3 millones, monto superior en S/ 89.7 millones a diciembre 2020 de S/ 156.8 millones.

Caja			
al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	
Caja y Fondos fijos	0.8	1.6	
Fondos Mutos y Depósitos a Plazo	179.5	0.0	
Entidades Financieras	66.0	155.1	
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>246.3</b>	<b>156.8</b>	

## Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar 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, a valor capital, ascendieron a S/ 731.6 millones, monto superior en 13% (S/ 86.3 millones) a diciembre 2020 de S/ 645.3 millones. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 106.9 millones (S/ 93.5 millones a diciembre 2020), estas cuentas 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) ascendió a S/ 838.5 millones (valor capital), importe mayor en 13% (S/ 99.7 millones) al cierre del 2020 de S/ 738.8 millones. La Compañía mantiene una cartera pro-

medio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a dic-2021 fue de 0.57% (0.86% a dic-2020). 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. La cartera total de letras por cobrar (capital e intereses) suma S/ 1,367.7 millones, monto superior en 9% al año 2019 de S/ 1,234.2.

## Cuentas por Cobrar

al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	2019
Cuentas de Balance	174.2	76.3	125.0
Cuentas de Orden	31.4	36.5	38.7
<b>Cuentas x Cobrar (valor capital)</b>	<b>205.5</b>	<b>112.7</b>	<b>163.6</b>
<b>Cartera Total (capital e interés)</b>	<b>838.5</b>	<b>738.8</b>	<b>678.6</b>

## Inventarios y Propiedades de Inversión

Los inventarios ascienden a S/ 492.2 millones, monto mayor en 19% (S/ 78.4 millones) a diciembre 2020 de S/ 413.8 millones. Las propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendieron a S/ 291.3 millones, importe menor en 10% (S/ 33.6 millones) al cierre de 2020 de S/ 324.8 millones. El rubro de terrenos se redujo en 13% y cerró el 2020 con un saldo de S/ 232.6 millones (S/ 267.1 millones a diciembre 2020). Las reservas inmobiliarias al cierre del 2021 alcanzaron las 222 Hectáreas. (229 Hectáreas a diciembre 2020).

## Inventarios y Propiedades de Inversión

al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	2019
Proyectos en Desarrollo	339.8	285.4	253.2
Inmuebles Terminados	144.8	121.8	270.0
Mercadería y Suministros	7.6	6.6	5.3
<b>Inventarios</b>	<b>492.2</b>	<b>413.8</b>	<b>528.6</b>
Terrenos	232.6	267.1	188.4
Otros	58.7	57.7	10.1
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>291.3</b>	<b>324.8</b>	<b>198.5</b>
<b>Inventarios y Propiedades</b>	<b>783.5</b>	<b>738.7</b>	<b>727.1</b>

## Obligaciones Financieras

La deuda total asciende a S/ 608.8 millones (equivalente a USD 152.3 millones a S/ 3.998), importe menor en 9% (S/ 57.3 millones) a S/ 666.1 millones (equivalente a USD 183.8 millones a S/ 3.624) de diciembre 2019. El plazo promedio de la deuda es de 5.1 años (5.3 años en el 2020 y 3.3 años en el 2019) a un costo anual promedio ponderado de 7.0% (7.3% en el 2020 y 7.7% en el 2019).

## Obligaciones Financieras

al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	2019
Entidades Financieras	112.0	131.3	97.6
Organismos Multilaterales	173.1	174.2	33.3
Mercado de Capitales	311.2	341.6	474.4
Otros Financiamientos	12.5	18.9	34.5
<b>Total Obligaciones</b>	<b>608.8</b>	<b>666.1</b>	<b>639.8</b>
Tipo Cambio Cierre	3.998	3.624	3.317
<b>Total Obligaciones USD millones</b>	<b>152.3</b>	<b>183.8</b>	<b>192.9</b>

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

El 21% (S/ 126.0 millones) del saldo de deuda es de vencimiento corriente (menor a 1 año) y superior en S/ 13.0 millones) a diciembre 2020 de S/ 113.0 millones (17% de la deuda). Se continuó con el plan de solarización de las obligaciones con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre de año, las obligaciones financieras en soles ascendieron a S/ 333.6 millones representando el 55% del saldo total y fueron mayores en 6% al cierre 2020 de S/ 314.2 millones, 47% del saldo total.

La deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 362.5 millones, monto menor en 28% (S/ 146.8 millones) al cierre de diciembre 2020 de S/ 509.3 millones.

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 analizado. Al cierre del año 2021 se obtuvo una relación de 1.50 veces (3.63 veces a dic-2020 y 2.66 veces a dic-2019). (ver cuadro siguiente página)

## Deuda Financiera Neta y EBITDA Ajustado

al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	2019
Obligaciones Financieras	608.8	666.1	639.8
Efectivo y Equivalente	246.3	156.8	95.6
<b>Deuda Financiera Neta: DFN</b>	<b>362.5</b>	<b>509.3</b>	<b>544.2</b>
Ebitda Ajustado	243.8	140.3	204.7
<b>DFN / Ebitda Ajustado</b>	<b>1.49x</b>	<b>3.63x</b>	<b>2.66x</b>

## Flujo de Dinero

El Flujo después de Actividades de Operación del 2021 es superavitario, ascendiendo a S/ 428.9 millones, importe superior en S/ 224.4 millones al año 2020 de S/ 204.5 millones. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 216.8 millones (S/ 101.5 millones en el 2020). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) alcanzó S/ 86.7 millones, monto mayor en S/ 25.5 millones al 2020 de S/ 61.2 millones.

## Indicadores Financieros

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

## Flujo de Efectivo

01 de enero al 31 de diciembre			
S/. Millones	2021	2020	2019
Utilidad del ejercicio	81.3	14.0	70.6
Ajustes a la Utilidad	122.9	134.8	98.4
<b>Actividades de Operación</b>	<b>227.6</b>	<b>55.7</b>	<b>73.4</b>
<b>Flujo después de Actividades de Operación</b>	<b>431.8</b>	<b>204.5</b>	<b>242.3</b>
Actividades de Inversión	(212.2)	(103.1)	(164.2)
<b>Flujo después de Actividades de Inversión</b>	<b>219.6</b>	<b>101.5</b>	<b>78.1</b>
Actividades Financiamiento	(130.1)	(40.3)	(53.7)
<b>Flujo después de Actividades Financiamiento</b>	<b>89.5</b>	<b>61.2</b>	<b>24.4</b>
Saldo de caja inicial	156.8	95.6	71.2
<b>Saldo de Caja Final</b>	<b>246.3</b>	<b>156.8</b>	<b>95.6</b>

## Indicadores Financieros

01 de enero al 31 de diciembre				
S/. Millones	2021	2020	2019	Covenants
<b>Margen Bruto</b> (Utilidad Bruta / Venta Total)	38.8%	38.0%	15.7%	
<b>Margen Operativo</b> (Utilidad Operativa/Venta Total)	20.4%	15.3%	15.7%	
<b>Margen Neto</b> (Utilidad del Ejercicio / Venta Total)	9.5%	2.8%	8.9%	
<b>Margen EBITDA</b> (EBITDA Ajustado / Venta Total)	28.6%	28.2%	25.7%	
<b>Solvencia</b> (Patrimonio Neto / Activo Total)	32.3%	33.1%	32.9%	
<b>Apalancamiento</b> (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.10x	2.02x	2.04x	<=4.00x
<b>Liquidez</b> (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.33x	1.60x	1.53x	>=1.00x
<b>Capital de Trabajo</b> S/ Millones	233.7	278.6	281.9	
<b>Riesgo de Exposición</b> USD Millones	35.4	23.5	(18.0)	
<b>DFN / EBITDA Ajustado</b>	1.49x	3.63x	2.66x	<=3.75x
<b>DFN / Patrimonio Neto</b>	0.57x	0.88x	0.95x	<=1.65x

## Nuestra Empresa

### Grupo Datos Generales y Objeto Social

Los Portales S.A. fue constituida mediante Escritura Pública el 06 de marzo de 1996 e inició sus actividades en junio de ese mismo año, encontrándose inscrita en la Ficha No. 126437 y posteriormente en la partida electrónica No. 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Su domicilio es Jr. Mariscal la Mar (antes Calle Ugarte y Moscoso) No. 991, piso 7, Magdalena del Mar; teléfono: 211-4466. La dirección web es [www.losportales.com.pe](http://www.losportales.com.pe).

Los Portales S.A. se dedica, de manera directa y/o a través de sus subsidiarias, 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., 3 (tres) concesiones de estacionamientos subterráneos, 2 (dos) con la Municipalidad de San Isidro: Playas de Estacionamientos Subterráneas 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 Óvalo 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 Estacionamien-

tos 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., entrando 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; (ix) en noviembre de 2020 se aprobó una Reorganización Simple en virtud de la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos vinculados a la Unidad de Hoteles a la subsidiaria LP Hoteles S.A, entrenado en vigencia dicha Reorganización el 01 de diciembre de 2020. 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.

### Capital Social y Composición Accionaria

Al 31 de diciembre de 2021, 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 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 2021 es la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	1	0.01%
Entre 1% y 5%	-	-
Entre 5% y 10%	-	-
Mayor al 10%	2	99.99%
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100.00%</b>

### Empresas Subsidiarias y Negocios Asociados

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

#### 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 2021 es del 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 2021 del 99.9%.

#### LP Hoteles S.A.

Empresa constituida en el año 2020 y a favor de la cual Los Portales S.A. transfirió un bloque patrimonial compuesto por activos y pasivos de su Unidad de Hoteles, recibiendo a cambio acciones de LP Hoteles S.A. por el mismo valor, por lo cual no existió despatrimonialización para Los Portales S.A. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2021 es del 99.9%.

#### Los Portales Departamentos S.A.C.

Constituida en el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. La empresa fue originalmente constituida bajo la denominación social de Los Portales

Construye S.A.C., modificándose posteriormente a Los Portales Departamentos S.A.C., quedando inscrita dicha modificación en mayo 2021. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2021 es del 99.9%.

#### **Consortio 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 preoperativa. Nuestra participación, de manera directa e indirecta a través de nuestra subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., al 31 de diciembre de 2021 es del 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 2021 es del 99.8%.

#### **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 2021 es del 99.9%.

### **Negocios Asociados**

#### **Inversiones Real Once S.A.**

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

#### **Concesión Estacionamientos Miraflores S.A.**

Mantenemos participación a través de nuestra subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., del 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 mexicano de empresas constructoras, cuyas principales líneas de negocio son construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. Cuenta con 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 cuenta con 2,621 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 85 puestos de nivel gerencial, 106 puestos a nivel de jefatura, 2,203 puestos de nivel técnico y administrativo y 227 puestos de construcción civil.

En un año muy retador, nuestros colaboradores han mostrado grandes esfuerzos por recuperar los negocios que fueron golpeados durante la emergencia sanitaria. Durante 2021 hemos continuado con el enfoque de eficiencia, actualizando y monitoreando constantemente todos los protocolos que salvaguardan la seguridad y salud de todo el personal.

Habiendo superado la etapa más difícil de la pandemia, podemos decir que el compromiso de los colaboradores con la marca y con la organización es más fuerte que nunca como lo demuestran nuestras últimas mediciones de niveles de engagement.

### **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 2021 asciende a S/ 253,753,798.00, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Durante el 2021, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.

## 2. Primer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Pública Los Portales S.A.

La primera emisión (USD 6,681,000) 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%. Al cierre del 2020, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

La segunda emisión (USD 6,588,000) 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%. Al cierre del 2021, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

## 3. 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 USD 30,000,000 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 2021, por un importe total de S/ 70,900,000, conforme al siguiente detalle: (ver cuadro)

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 USD 40,000,000 y el 15 de setiembre de 2016, se colocaron 6 (seis) emisiones por un total de USD 29,828,300, 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 USD 19,551,700,

circulante restante, luego de que en los años anteriores se cancelaran 2 (dos) emisiones por USD 10,276,600. Asimismo, el 18 de marzo de 2019, se colocó 1 (una) emisión por USD 6,577,100, con un plazo de 6 años amortizable el 18 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre del 2021, solo se mantiene vigente esta emisión del 2019.

## 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 USD 40,000,000 y el 15 de febrero de 2017, se colocaron 4 (cuatro) emisiones por un total de USD 21,989,000, 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 USD 11,895,000, con un plazo de 5 años amortizable el 15 de junio de 2022. El 22 de agosto de 2019, se colocó 1 (una) emisión por USD 5,891,600, con un plazo de 6 años amortizable el 22 de agosto de 2025. El 14 de agosto del 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por USD 10,865,000; el 15 de octubre de 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por USD 11,124,000 y el 12 de diciembre se cancelaron 3 (tres) emisiones por USD 11,895,000. Al cierre del 2021, solo se mantiene vigente la emisión del 2019 por USD 5,891,600.

## 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 USD 30,000,000. La empresa realizó 2 (dos) emisiones en el año 2017 y 5 (cinco) emisiones en el año 2018, conforme al siguiente detalle: (ver cuadro siguiente página)

El 13 de marzo del 2020 se cancelaron 2 (dos) emisiones por USD 8,057,000. El 15 de julio del 2021 se cancelaron 2 (dos) emisiones por USD 11,030,000; el 29 de octubre del 2021 se canceló 1 (una) emisión por USD 3,835,000 y el 26 de noviembre se cancelaron 2 (dos) emisiones restantes por USD 5,250,000. Al cierre del 2021, se liquidaron las 7 (siete) emisiones correspondientes a dicho programa.

## 4. Cuarto Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

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 USD 30,000,000. La empresa realizó 3 (tres) emisiones en el año 2019, conforme al siguiente detalle:

La empresa realizó 1 (una) emisión en el año 2020, conforme al siguiente detalle: (ver cuadro siguiente página)

Al cierre del 2021, se mantienen vigentes las 4 (cuatro) emisiones por un importe de USD 21,624,900.

### Papeles Comerciales E-Prospectus

Programa	Emisión	Serie	Nemónico	Monto Soles	Tasa (%)	Vencimiento
Segundo	Cuarta	C	PORTA2PC4C	20,000,000	4.0000	12/02/2022
Segundo	Cuarta	D	PORTA2PC4D	15,000,000	3.8750	10/03/2022
Segundo	Quinta	A	PORTA2PC5A	20,000,000	5.7500	07/10/2022
Segundo	Quinta	B	PORTA2PC5B	15,900,000	6.0000	17/12/2022

#### Tercer Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

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	15/10/2018	3,835,000	6	No Amortizable	15/10/2024
Tercer	Sexta	15/10/2018	3,530,000	6	No Amortizable	15/10/2024
Tercer	Séptima	15/11/2018	1,720,000	6	No Amortizable	15/11/2024

#### Cuarto Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

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

Programa	Emisiones	Fecha de emisión	Monto US\$	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
Cuarto	Cuarta	20/03/2020	5,978,000	7	No Amortizable	20/03/2020

Programa	Emisiones	Fecha de emisión	Monto US\$	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
Cuarto	Quinta y Sexta	13/01/2021	6,615,000	8	No Amortizable	13/01/2029

#### Quinto Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

Programa	Emisiones	Fecha de emisión	Monto US\$	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
Quinto	Primera y Segunda	25/08/2020	9,645,000	7	No Amortizable	25/08/2027
Quinto	Tercera y Cuarta	20/10/2020	9,519,300	8	No Amortizable	20/10/2028

#### 5. Quinto 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 USD 30,000,000. La empresa realizó 4 (cuatro) emisiones en el año 2020, conforme al siguiente detalle: (ver cuadro)

La empresa realizó 2 (dos) emisiones en el año 2021, conforme al siguiente detalle: (ver cuadro)

Al cierre del 2021, se mantienen vigentes las 6 (seis) emisiones por un importe de USD 25,779,300.

De esta manera, al 31 de diciembre del 2021, Los Portales S.A. tiene veinte 12 (doce) emisiones inscritas bajo los programas 1, 2, 4 y 5, por concepto de Bonos Corporativos - Oferta Privada, con un importe colocado por USD 59,872,900.

#### 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 2021 fue de 0.77%. 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 can-

relación 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 Sobrecostos 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, estos 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.



## Directorio y Gerencia

Directorio	Comité Ejecutivo	Comité de Auditoría	Gerencias Principales
<b>Presidencia</b>	<b>Miembros Titulares</b>	<b>Presidencia</b>	<b>Gerencia General</b>
* Ernesto Raffo Paine	** Próspero Antonio Ortega Castro ** José Bernardo Casas Godoy * Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo	** José Bernardo Casas Godoy	Guillermo Velaochaga Raffo
<b>Directores Titulares</b>	<b>Miembros Suplentes</b>	<b>Miembros</b>	<b>Gerencia Central Negocios de Habilitación Urbana y Vivienda Social</b> Wilfredo De Souza Ferreyra Ugarte  <b>Gerencia de Negocios Estacionamientos</b> Fernando Gómez Ñato  <b>Gerencia de Negocios Hoteles</b> Vanessa Desirée Villagrán Rojas  <b>Gerencia de Negocios Departamentos</b> Stephanie Harman Migone
** Rodrigo Quintana Kawage ** Próspero Antonio Ortega Castro ** Guadalupe Phillips Margain ** José Bernardo Casas Godoy * Guillermo Velaochaga Raffo * Ernesto Fernandini Raffo * Alberto Pescetto Raffo	** Ricardo Ibarra García Parra ** Arturo Moreno Rey * Ernesto Fernandini Raffo * Alberto Pescetto Raffo	** Próspero Antonio Ortega Castro * Ernesto Raffo Paine * Guillermo Velaochaga Raffo	
<b>Directores Suplentes</b>			
* Ricardo Ibarra García Parra			

\* Grupo Raffo

\*\* Grupo Ica

---

## 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 por la Universidad de Piura, Perú.

---

### **Rodrigo Quintana Kawage**

Director Titular

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 por la University of Chicago, EE.UU.

---

### **Ernesto Fernandini Raffo**

Director Titular 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 por Bentley University, Boston, EE.UU.

---

### **Alberto Pescetto Raffo**

Director Titular 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 por University of Miami, Florida, EE.UU.

---

### **Guadalupe Phillips Margain**

Director Titular

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.

---

### **José Bernardo Casas Godoy**

Director Titular, Miembro Titular del Comité Ejecutivo 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 del 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.

---

### **Próspero Antonio Ortega Castro**

Director Titular, Miembro Titular del Comité Ejecutivo y Miembro del Comité de Auditoría

Vice-Presidente de Riesgos y Administración de Constructoras Ica S.A. de C.V. desde marzo de 2015. Es Contador Financiero egresado de la Universidad de las Américas de México. Tiene una maestría 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.

---

### **Ricardo Ibarra García Parra**

Director Suplente y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director de Construcción de Grupo ICA desde enero de 2016. Con una trayectoria de más de 24 años dentro del Grupo ICA, ha colaborado en diferentes Unidades de negocio, incluidas Concesiones, Vivienda, ICA Internacional y Construcción. Es Ingeniero Civil egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con dos posgrados: Maestría en Ingeniería Civil por la Universidad del Sur de California y Maestría en Administración por la Universidad de Stanford.

---

### **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

Optimación 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.

---

#### **Guillermo Velaochaga Raffo**

Director Gerente General y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y 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).

---

#### **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.

---

#### **Vanessa Desiree Villagrán Rojas**

Gerente de Negocios de Hoteles

Trabajó en Los Portales desde junio de 2020 y en su subsidiaria LP Hoteles S.A. desde diciembre de 2020. Graduada en Administración de Hoteles, Restaurantes y Afines en IDLA con certificación de Revenue Management en Cornell University. Certificación Achieving Breakthrough Service Harvard Business School. Anteriormente laboró en Casa Andina Hoteles.

---

#### **Stephanie Harman Migone**

Gerente de Negocios de Departamentos

Licenciada en Marketing por la Universidad San Ignacio de Loyola, tiene una maestría en Marketing del IED Barcelona (España). Trabajó en la subsidiaria de Los Portales S.A. – Los Portales Departamentos S.A.C. desde el año 2019 hasta febrero 2022. Anteriormente laboró en Imagina.

---

#### **Juan Richard Garcia Apac**

Gerente de Planeamiento

Bachiller en Economía de la Universidad Ricardo Palma y Magister en Administración por la Universidad del Pacífico. Labora en la empresa desde el 2009. Así mismo ha cursado el Diplomado en Gestión de Procesos en el Instituto Tecnológico de Monterrey y los programas internacionales de Dirección General y Transformación Digital en el PAD-Escuela de Dirección de la Universidad de Piura.

---

#### **Ernesto Eugenio Stowers Pérez**

Gerente Legal Corporativo

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Cuenta con un Diplomado en Dirección y Gestión Empresarial para Abo-

gados en la Universidad del Pacífico – Escuela de Postgrado. Trabaja en Los Portales S.A. desde abril de 2003 y desde el 2017 tiene el cargo de Gerente Legal Corporativo.

---

#### **Janeth Zelada Rodríguez**

Gerente de Contabilidad

Contadora Público Colegiada con especialidad en Normas Internacionales de Información Financiera y Finanzas Corporativas por la Universidad de ESAN. Trabaja en Los Portales desde diciembre del 2013 en el puesto de Contadora Financiera y en abril del 2017 como Gerente de Contabilidad.



02

NUESTROS  
COLABORADORES





---

## Nuestra Gente

En Los Portales el activo principal es su gente, porque son los colaboradores quienes nos hacen crecer como organización y nos diferencian del mercado. Su compromiso y entrega es el motor que nos empuja a lograr los resultados que nos permiten continuar con un crecimiento sostenible, eficiente, selectivo y rentable, pilares fundamentales de nuestra empresa.

Desde hace más de 6 años manejamos un concepto clave al que llamamos “Actitud Portales”, el cual reúne una serie de características y principios que queremos ver personificados en cada colaborador independientemente del área en que se desarrolle, es nuestro ADN y la materia prima de la que estamos hechos. Esta “Actitud Portales” se fomenta con el ejemplo y se refuerza en el día a día: capacidad de anticiparnos, el no perder el foco en nuestros resultados, el impulso de adaptarnos e innovar, la capacidad de asumir responsabilidades y nunca rehuirlas.

Estas características culturales junto con nuestros valores de Integridad, Calidad, Confianza y Responsabilidad Social se han hecho evidentes en nuestros equipos en cada una de las crisis que nos ha tocado atravesar, demostrando una vez más que tenemos la capacidad de salir adelante y superar cualquier adversidad de manera resiliente.

En 2021 no sólo hemos demostrado que podemos adaptarnos a los cambios, sino que tenemos el poder de hacer que las cosas sucedan. Potenciando nuestras fortalezas

y aprovechado la oportunidad de aprender, de ser más eficientes, de pensar fuera de la caja y de innovar, hemos logrado superar nuestras metas. Una vez más, mostramos nuestra “Actitud Portales”.

---

### Cultura Los Portales

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

---

### 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.

---

## Buenas Prácticas Corporativas

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2021 continuamos trabajando en la consolidación y seguimiento de políticas, manuales y procedimientos, así como en los 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 quehacer diario 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 de nuestros colaboradores a través de diversos canales (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón y cartas), quienes cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

Durante 2021 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.

---

### Principios

Los fundamentos que nos guían y que generan un sistema de organización óptimo para hacer negocios son:

### Integridad

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.

### Calidad

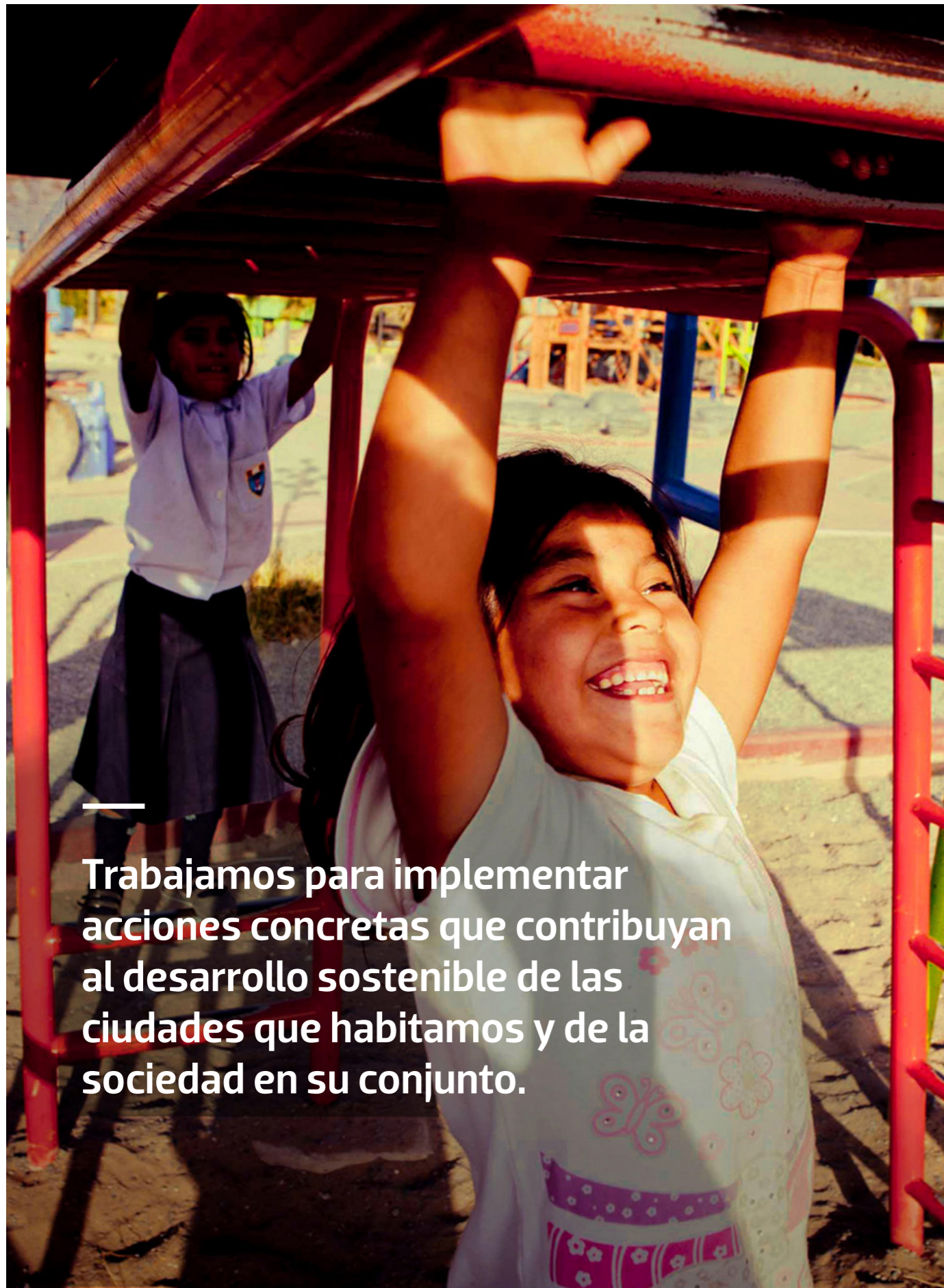
Nuestra calidad es una máxima. Es nuestro sello de garantía. Nuestros productos y servicios son elaborados y entregados con pasión y devoción, ofreciendo lo mejor de nosotros mismos a nuestros clientes.

### Confianza

En Los Portales no solo buscamos hacer negocios. La confianza que creamos construye relaciones de mutuo beneficio con nuestros socios, clientes y proveedores, las cuales son duraderas en el tiempo.

### Responsabilidad Social

Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.



**Trabajamos para implementar acciones concretas que contribuyan al desarrollo sostenible de las ciudades que habitamos y de la sociedad en su conjunto.**

## Responsabilidad Social Corporativa

Desde hace once años implementamos acciones que consolidan 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 reflejarse siempre en un impacto positivo en materia económica, social y ambiental integrado con buenas prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Estamos convencidos de 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 brinda formación a los niños menos favorecidos, creando para ellos espacios de desarrollo que mejoren su calidad de vida y la de sus familias.

Para ello, dentro de nuestro programa de Responsabilidad Social continuamos consolidando los Ludoparques como una experiencia enfocada en el desarrollo del niño en sus primeros años con el fin de llevarlo a través del juego, a desarrollar su imaginación, su motricidad y sus habilidades

sociales. Esperamos lograr, por medio de nuestras actividades con los niños y sus familias, una mayor integración y verdaderas posibilidades de crecimiento por un futuro mejor para nuestros ciudadanos.

Mediante estas actividades lúdicas, los niños 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 por 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 con la finalidad de hacer autosostenible esta iniciativa, organizamos a las comunidades a través de la capacitación de los Comités de Ludoparques, 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 dichos espacios.

Creemos firmemente que a través de nuestros Ludoparques aportamos a la promo-

ción de la educación de una manera interactiva, ya que han sido enfocadas bajo una estrategia de desarrollo integral del niño que potencia las habilidades lúdicas y contribuye a mejorar su aprendizaje, su salud física, sus habilidades sociales y su creatividad, convirtiéndose en un espacio idóneo donde la misma comunidad se organiza y pone en práctica actividades que fomentan la unión familiar y comunal, así como habilidades de liderazgo entre los miembros de los comités.

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 efectividad de 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 tiene como una de sus premisas recuperar espacios públicos en desuso para ponerlos al servicio de la comunidad y comprende la construcción de la infraestructura de este, así como de sus juegos. 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, así como 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 en nuestros colaboradores habilidades de liderazgo y trabajo en equipo, incrementando su compromiso e identificación con la empresa y con la sociedad.

El primer Ludoparque se estableció en el 2012 en La Angostura, Subtanjalla en Ica, con un área total de 2,870 m<sup>2</sup>. El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con un área de 2,800 m<sup>2</sup>. El tercero en San Vicente de Cañete con un área de 985 m<sup>2</sup>. El cuarto Ludoparque se ubica en Pimentel, Chiclayo, con un área de 735.62 m<sup>2</sup>. El quinto se encuentra en el distrito de Barranca, con un área de 3,200 m<sup>2</sup> 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, con un área de 1,500 m<sup>2</sup>, es el primer Ludoparque en Lima, el cual permite que el

voluntariado involucre a más colaboradores de los Portales por su cercanía a las oficinas principales.

En 2021 construimos nuestro séptimo Ludoparque, ubicado en el Asentamiento Humano Los Médanos, en el distrito de Castilla, en Piura, el mismo que cuenta con un área de 1,055 m<sup>2</sup>, beneficiando directamente a más de 400 familias.

El proyecto de Ludoparques, con más de 14,000 m<sup>2</sup> de áreas recuperadas impacta positivamente en la mejora de la calidad de vida de más de 12,000 niños y 4,000 familias; desarrollando a su vez, las capacidades de liderazgo de más de 140 dirigentes vecinales y más de 150 animadores lúdicos.



03

UNIDADES DE NEGOCIO





Los Portales S.A. y Subsidiarias  
segmenta sus negocios en dos categorías:  
Ventas y Rentas Inmobiliarias.

Ventas		Rentas				
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos	Los Portales Estacionamientos	LP Hoteles	Los Portales S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Habilitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
Desarrollo de proyectos de habilitación urbana	Desarrollo de proyectos de vivienda social	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros.	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Contribuyente del programa MiVivienda	Contribuyente del programa TechoPropio	Contribuyente del programa MiVivienda	3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas), LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).		
<b>Ventas Comerciales (SI Millones)</b>						
538.8	155.3	95.6	56.8	31.2	1.1	978.8
<b>Ventas (SI Millones)</b>						
624.1	114.3	25.8	56.8	31.2	1.1	853.4
<b>Utilidad Operativa (SI Millones)</b>						
159.3	13.3	(2.5)	14	2.4	0.3	174.2
<b>EBITDA Ajustado (SI Millones)</b>						
207.2	13.8	(1.3)	13.6	10.7	(0.2)	243.8
<b>Activos (SI Millones)</b>						
1,563.6	120.5	138.2	108.3	87.3	90.0	1,973.2
<b>Patrimonio (SI Millones)</b>						
484.8	57.7	48.4	37.7	33.3	34.4	636.9

A woman with long dark hair, wearing a light grey blazer over a pink top, smiles broadly at the camera. She is in the center of a bright, modern office space. In the background, several other people are celebrating; some have their arms raised in the air, and one woman is making a 'V' hand gesture. The overall atmosphere is one of joy and success. A blue square box is visible in the upper left background, and the text 'LOS PORTALES CORPORATIVO' is overlaid on the lower left side of the image.

LOS PORTALES  
CORPORATIVO

Ejecutamos políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio bajo el soporte de la Unidad Central que nos permite aprovechar corporativamente la sinergia de un procedimiento centralizado.

## Los Portales Corporativo



<b>Ventas Totales</b> <b>853.4</b> en S/. millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>331.1</b> en S/. millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>174.1</b> en S/. millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>81.3</b> en S/. millones	<b>EBITDA Ajustado</b> <b>243.8</b> en S/. millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>28.6%</b>

Una de las actitudes que en Los Portales nos hacen sentir orgullosos, es afirmar que hemos demostrado contar con la capacidad de gestionar con eficiencia cualquier circunstancia y desafío que se nos ha presentado y este 2021, no ha sido la excepción. La clave para hacerlo ha estado en el manejo del área Los Portales Corporativo como eje de las demás Unidades. Esto nos ha permitido aprovechar corporativamente la sinergia de un procedimiento centralizado que se ejecuta bajo políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio y que, a su vez, permite potenciar a Los Portales como marca comercial.

Esta sólida estructura matricial ha potenciado nuestro funcionamiento permitiendo que todas nuestras Unidades de Negocio: Habilitación Urbana, Vivienda Social, Departamentos, Estacionamientos y Hoteles, puedan operar a través del 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. Optimizar con eficiencia el presente, nos permite gestionar con certeza y anticipación el futuro.

## Estructura Matricial

### Sólida Estructura Matricial

Proporcionamos a nuestras unidades de negocio un sólido soporte para operar.



### Sinergia Corporativa

Mantenemos políticas estandarizadas para todas nuestras Unidades de Negocio.



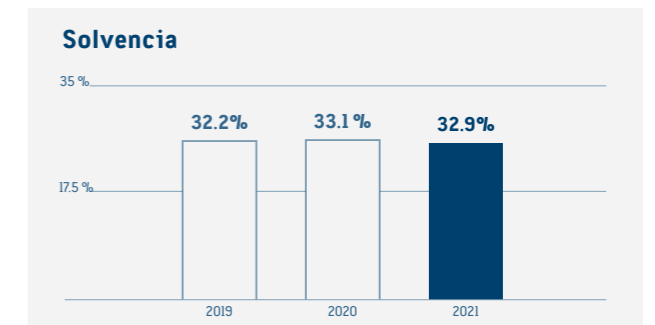
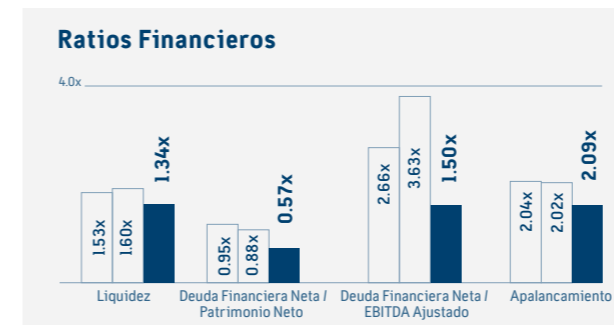
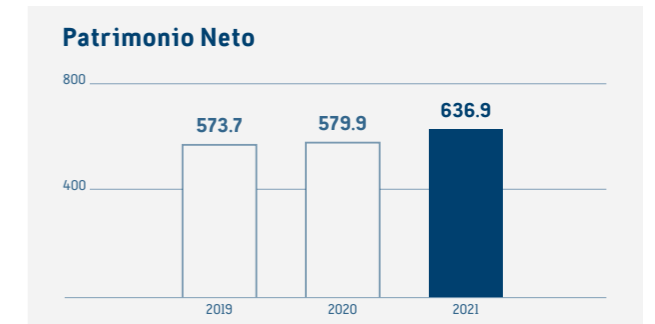
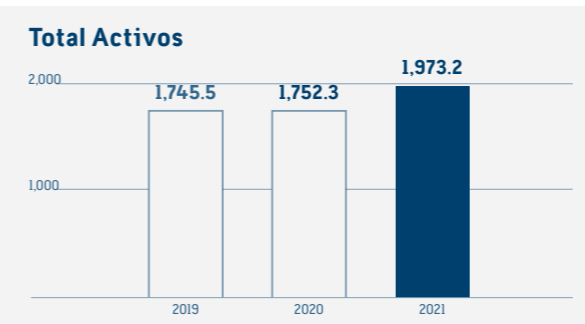
### Optimizamos Eficiencia

Tratamiento centralizado para nuestras Unidades de Negocio.



### Optimizamos Eficiencia

Anticipación. Conocimiento de nuestro cliente. Enfoque en nuestros negocios core.



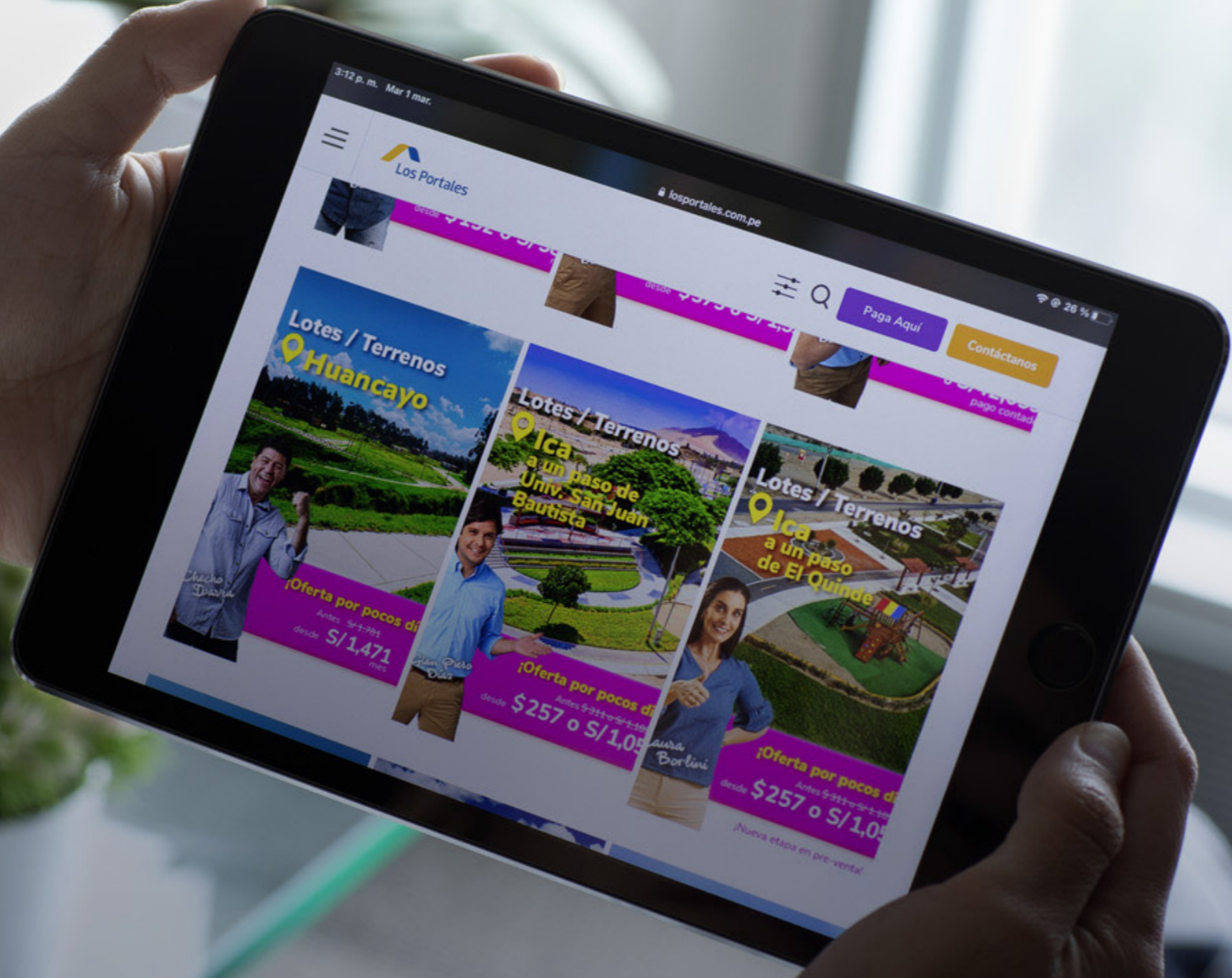
El área Los Portales Corporativo es el “socio estratégico” de las Unidades de Negocio, sentando las bases para nuestro crecimiento sostenible; además, vela por el cumplimiento de las políticas corporativas, las buenas prácticas y el planeamiento centralizado de los negocios. Por ello, implementamos constantes 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 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.



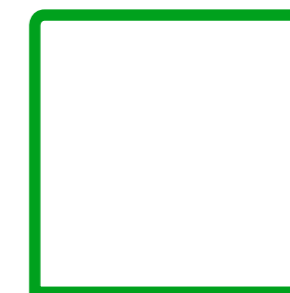


# LOS PORTALES HABILITACIÓN URBANA



Este 2021 hemos continuado por el camino del liderazgo con resultados satisfactorios demostrados con ventas superiores al 27% a las alcanzadas el 2019.

## Los Portales Habilitación Urbana



<b>Ventas Totales</b> <b>624.1</b> en S/. millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>270.1</b> en S/. millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>156.9</b> en S/. millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>85.5</b> en S/. millones	<b>EBITDA Ajustado</b> <b>204.2</b> en S/. millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>32.7%</b>

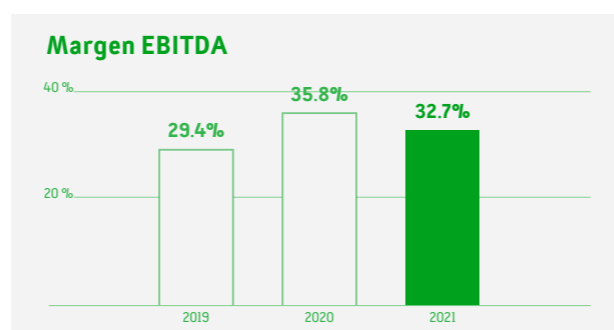
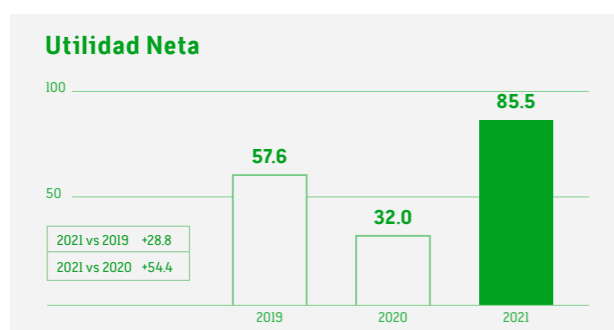
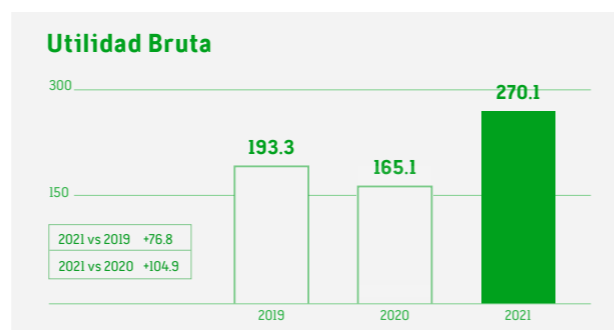
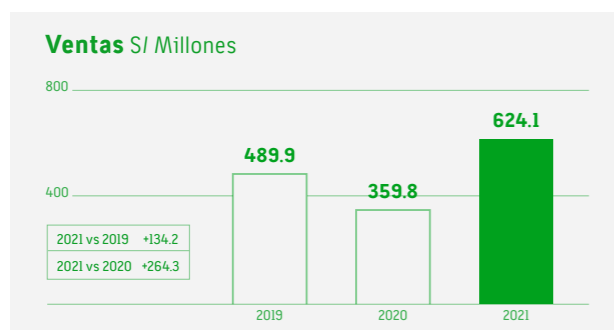
Los Portales Habilitación Urbana desarrolla diferentes proyectos inmobiliarios que busca mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado más de 300 proyectos a nivel nacional en provincias como Lima, Callao, Piura, Ancash, Lambayeque, Junín, Puno, La Libertad, Ica y Tacna.

Para la unidad Habilitación Urbana lo importante no es sólo seguir siendo los líderes del mercado en el desarrollo de terrenos para venta de lotes en los niveles socioeconómicos C y D, sino que trabajamos por un futuro sólido construyendo una vida mejor para miles de peruanos, con instalaciones de servi-

cios básicos como título de propiedad, servicios de agua, desagüe, parques, jardines, aportes municipales y educativos.

El financiamiento directo con una cuota del 20% del valor del terreno y el saldo financiado a 84 meses es una de las características principales de nuestro producto.

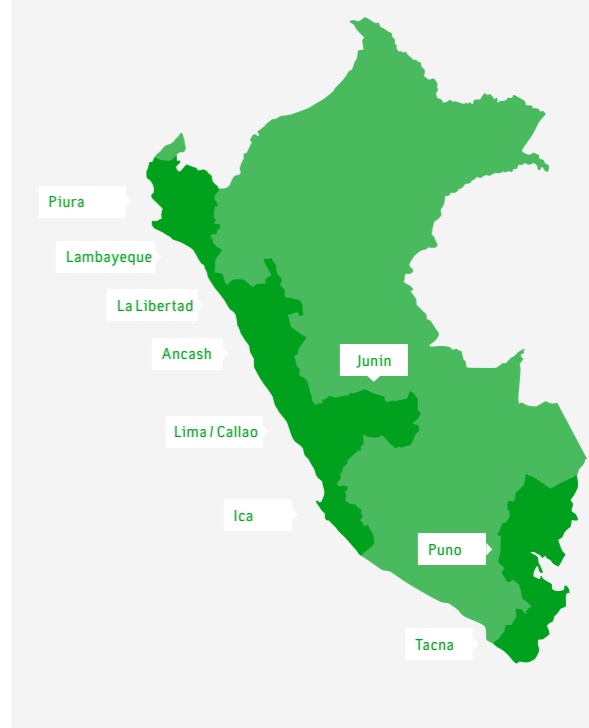
Podemos decir con satisfacción que este 2021 hemos alcanzado cifras sumamente alentadoras y que lo hemos demostrado con ventas superiores al 73% en comparación a las alcanzadas en el año anterior. Cabe resaltar que gracias a la gestión integrada de todas las áreas logramos la mayor facturación



### Cartera de Proyectos

<b>Piura</b>	31 proyectos 6,314 unidades vendibles 5,844 unidades vendidas	<b>Lima y Callao</b>	157 proyectos 35,873 unidades vendibles 34,261 unidades vendidas
<b>Lambayeque</b>	39 proyectos 7,542 unidades vendibles 6,904 unidades vendidas	<b>Ica</b>	57 proyectos 8,389 unidades vendibles 7,889 unidades vendidas
<b>La Libertad</b>	13 proyectos 2,626 unidades vendibles 2,524 unidades vendidas	<b>Tacna</b>	5 proyectos 1,042 unidades vendibles 1,035 unidades vendidas
<b>Ancash</b>	17 proyectos 3,344 unidades vendibles 3,115 unidades vendidas	<b>Junín</b>	12 proyectos 2,261 unidades vendibles 1,956 unidades vendidas
		<b>Puno</b>	6 proyectos 964 unidades vendibles 667 unidades vendidas

### Presencia Geográfica



comercial y contable en la historia de Los Portales. Alcanzamos un éxito sostenido en la venta presencial en salas de ventas y perfeccionamos el proceso de venta virtual, permitiendo a los clientes adquirir sus inmuebles de forma remota, considerando como prioridad la normativa respecto al distanciamiento social y el cuidado de la salud de nuestros clientes y colaboradores.

La gestión integrada de las áreas de soporte comercial y marketing lograron generar tráfico presencial y virtual a nuestros canales de venta y definir de forma acertada la oferta de acuerdo a las necesidades del mercado, esto a través de un conocimiento amplio de nuestros cliente; así mismo, ante las fluctuaciones del tipo de cambio se desarrolló el financiamiento tanto en soles y como en dólares.

Finalmente el 2021 ha sido un año importante para la consolidación de 4 nuevos proyectos: en Habilitación Urbana un nuevo frente en Piura y un nuevo frente en Lima Norte (distrito de Santa Rosa).

### Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar 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, a valor capital, al cierre del 31 de diciembre de 2021 ascendieron a S/ 731.6 millones, monto superior en 13% (S/ 86.3 millones) a S/ 645.3 millones de diciembre de 2020. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 106.9 millones, importe superior en 14% (S/ 13.4 millones) a S/ 93.5 millones a diciembre de 2020. Estas cuentas 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) ascendió a S/ 838.5 millones, monto mayor en 13% (S/ 99.7 millones) al cierre del 2020 de S/ 738.8 millones.

La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a diciembre de 2021 fue de 0.57%

(0.86% a diciembre de 2020). 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.

### Resultados

Se transformó el proceso de comercialización, migrando de una venta 100% presencial, originada inicialmente en casetas dentro de los mismos proyectos, hacia la venta on line. En el año 2021, el 80% de las visitas de los clientes fueron digitales (leads).

Las reservas inmobiliarias están constituidas por 222 hectáreas de terrenos (229 hectáreas a diciembre de 2020) y están ubicadas en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo e Ica. Así mismo, se cuenta con opciones de compra firmadas por 300 hectáreas de terrenos.

Durante el año 2021, se comercializaron 6,070 unidades (4,170 en el 2020) por un valor de S/ 539.7 millones (S/ 321.3 millones en el 2020), de los que se registraron en resultados 5,991 unidades (3,368 en el 2020) por un monto de S/ 525.0 millones (S/ 268.3 millones en el 2020).

La Unidad generó ventas por S/ 624.1 millones, monto mayor en 73% (S/ 264.3 millones) al 2020 de S/ 359.8 millones. La utilidad bruta fue de S/ 270.1 millones (S/ 165.1 millones en el 2020), equivalente al 43.3% de las ventas (45.9% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 156.9 millones (25.1% de las ventas), monto mayor en 75% (S/ 67.1 millones) al 2020 de S/ 89.8 millones (25.0% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 204.3 millones, equivalente al 32.7% de las ventas, importe mayor en 59% (S/ 75.5 millones) al 2020 de S/ 128.8 millones.



LOS PORTALES  
VIVIENDA SOCIAL



Apostamos por propuestas innovadoras para afianzarnos como el principal líder desarrollador de Vivienda Social a nivel nacional, gestionando nuestra Unidad como un negocio independiente y autosostenible.

## Los Portales Vivienda Social



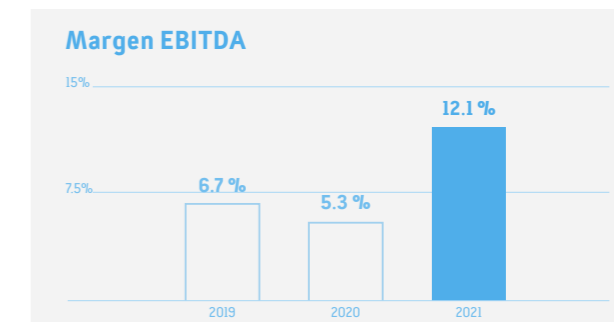
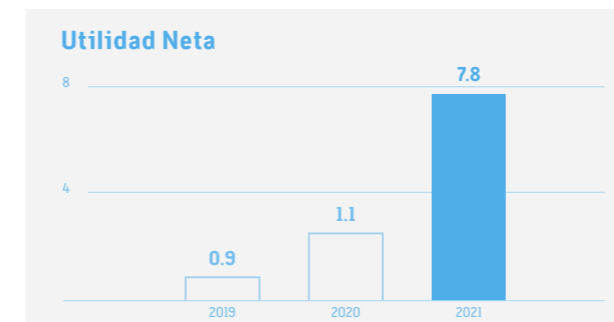
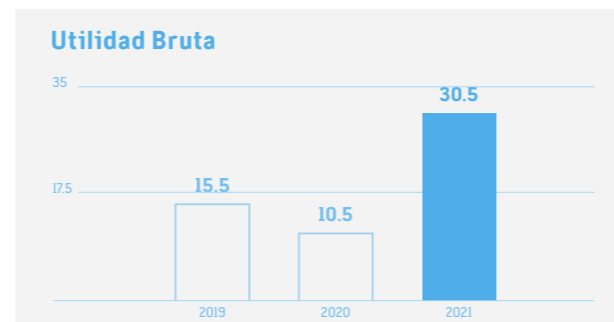
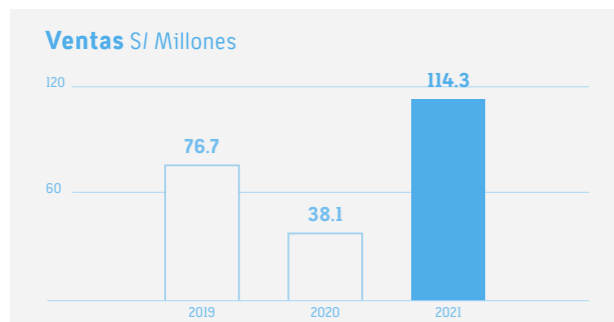
<b>Ventas Totales</b> <b>114.3</b> en S/. millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>30.5</b> en S/. millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>13.3</b> en S/. millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>7.8</b> en S/. millones	<b>EBITDA Ajustado</b> <b>13.8</b> en S/. millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>12.1%</b>

La importancia de nuestra gestión radica en la capacidad de operar desplegando propuestas innovadoras con el fin de posicionarnos como el principal desarrollador de Vivienda Social a nivel nacional, gestionando nuestra Unidad como un negocio autosostenible, rentable e independiente pero en sinergia con la Unidad de Habilitaciones Urbanas, lo que nos ha permitido conseguir un record en facturación, cobranza y ejecución de obras.

Los proyectos Techo Propio Directo en Piura (Sol de la Campiña) y Chincha (Sol del Valle) tienen mucha demanda y han demostrado muy buena aceptación, tanto en las primeras

etapas entregadas este año, como en las que venimos comercializando actualmente; motivo por el cual adelantamos lanzamientos y entregas en dichas ciudades debido al buen comportamiento de los proyectos.

Actualmente contamos con tres productos inmobiliarios, Casas Mivivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo enfocados a los NSE C y D. Ahora la oportunidad se enfoca en lanzar proyectos en plazas donde la empresa ya tiene presencia, como Juliaca, Huancayo y Trujillo, llevando propuestas de vivienda para los segmentos B y C+.



Es satisfactorio saber que el impacto que logramos en la sociedad es inmediato, dotando de acceso a una vivienda digna con todos los servicios a través del acceso de familias al sistema financiero y a los subsidios que el Estado otorga, convirtiéndonos en una alternativa a la invasión, especulación de terrenos y la precariedad de la vivienda y de las ciudades. Activar y fortalecer proyectos forma parte de nuestra visión de trabajo con el objetivo de convertirnos en el primer desarrollador de proyectos techo Propio del país y trabajar como una Unidad independiente con su propia estructura, resultados e indicadores.

## Resultados

La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos

10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura.

En el 2021, se comercializaron 1,757 unidades (1,124 en el 2020) por un valor de S/ 155.3 millones (S/ 90.8 millones en el 2020), de los que se registraron en resultados 1,297 unidades (454 en el 2020) por un importe de S/ 114.3 millones (S/ 38.1 millones en el 2020).

La Unidad de Negocios generó ventas por S/ 114.3 millones, monto mayor en S/ 76.3 millones al 2020 de S/ 38.1 millones. La utilidad bruta fue S/ 30.5 millones (S/ 10.5 millones en el 2020), equivalente al 26.7% de las ventas (27.6% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.3 millones (12.1% de las ventas), monto mayor en S/ 11.4 millones al obtenido en el 2020 de S/ 2.0 millones.

## Cartera de Proyectos

Región	Proyectos	Unidades Vendibles	Unidades Vendidas
<b>Piura</b>	19	3,612	3,135
<b>Lambayeque</b>	16	2,454	2,050
<b>La Libertad</b>	2	275	272
<b>Ancash</b>	5	873	720
<b>Lima y Callao</b>	3	196	122
<b>Ica</b>	31	4,430	4,098
<b>Junín</b>	1	9	2

## Presencia Geográfica





LOS PORTALES  
DEPARTAMENTOS



Nuestra Unidad Departamentos registró una visible recuperación en las cifras de venta. A pesar de la inestabilidad económica, podemos decir que hemos cumplido con nuestra meta comercial.

## Los Portales Departamentos

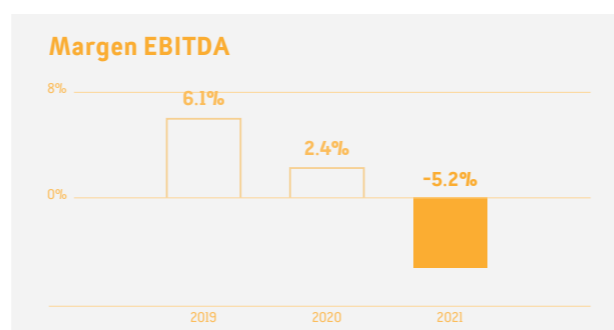
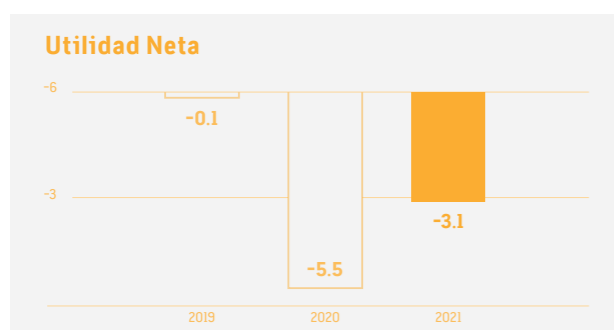
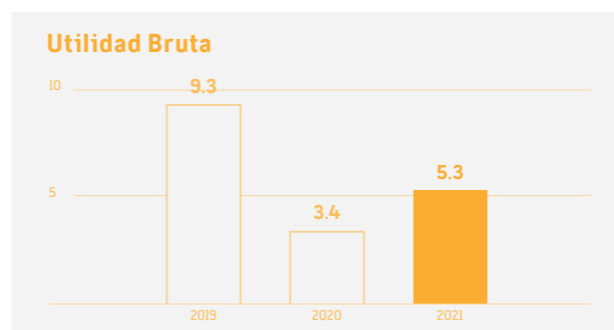
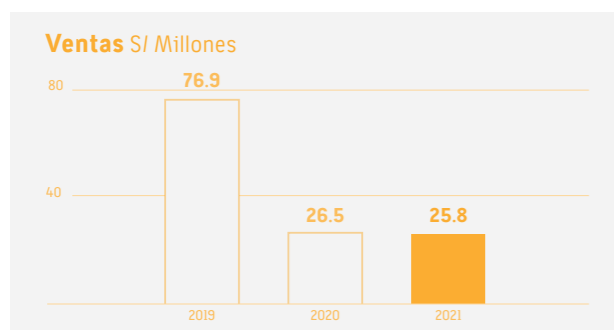


<b>Ventas Totales</b> <b>25.8</b> en S/. millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>5.3</b> en S/. millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>(2.5)</b> en S/. millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>(3.1)</b> en S/. millones	<b>EBITDA Ajustado</b> <b>(1.3)</b> en S/. millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>(5.2%)</b>

Los cimientos más sólidos de nuestra Unidad Departamentos, está en la búsqueda constante del desarrollo de nuevos proyectos que nos permitan seguir ampliando nuestro mercado. Nuestra estrategia está en consolidarnos donde se encuentra la mayor demanda de departamentos y estar alineados junto con los incentivos del Fondo Mi Vivienda, principalmente en aquellas zonas donde aún no hay oferta inmobiliaria o donde podemos marcar una diferencia. Es importante destacar que todos nuestros proyectos destacan por su diseño, funcionalidad y la mejora de las zonas donde intervenimos.

Como parte de los lineamientos de la empresa, buscamos impactar positivamente en la sociedad, por eso desde el 2020 trabajamos bajo una política de proyectos sostenibles, con certificación de exigencia como lo son la certificación del Bono Verde del Fondo MiVivienda o la certificación EDGE otorgada por el Banco Mundial IFC. Todos nuestros proyectos contribuyen con la sostenibilidad del medio ambiente ya que desde la concepción hasta el funcionamiento de los edificios están diseñados para ser sostenibles. Con respecto a las cifras de venta hemos registrado una visible recuperación, sobre todo

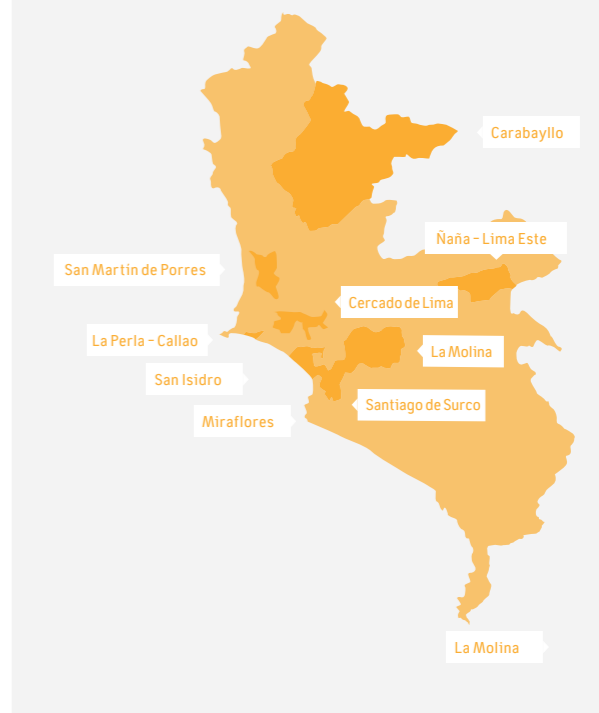




### Cartera de Proyectos

San Martín de Porres	Miraflores	Cercado de Lima
Gran Tomás Valle	La Mar	Gran Central Colonial
		Gran Parque Roma
		Gran Colonial
		El Parque
La Perla Callao	Carabayllo	La Molina
Costanera Uno	Sol de Carabayllo	La Arboleda
		Los Pinos

### Presencia Geográfica Lima



en lo que corresponde a los sectores económicos más bajos y aunque en los segmentos más altos no ocurrió lo mismo, podemos decir que hemos cumplido con la meta de venta comercial planteada para el año 2021.

En los últimos 30 años, Los Portales ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. En el año 2020, la compañía elaboró un plan estratégico de crecimiento del negocio para los siguientes 5 años (2021-2026) con el objetivo de desarrollar proyectos innovadores que atiendan la demanda existente en los segmentos B y C+. A la fecha, la Unidad está especializada en proyectos de vivienda dentro del programa Mi Vivienda. Producto de este desarrollo, el año 2021 hemos tenido un crecimiento importante en la venta comercial del 45% respecto al 2020.

Nuestra estrategia está en consolidarnos donde está la mayor demanda de departamentos

y estar alineados junto con los incentivos del Fondo Mi Vivienda, principalmente en aquellas zonas donde aún no hay oferta inmobiliaria o en aquellas zonas donde nuestra propuesta de producto marca una diferencia respecto a la competencia.

Nuestra visión está en brindar viviendas en el segmento medio de la población de Lima, destacando el diseño y la funcionalidad de los departamentos, así como mejorando las zonas donde intervenimos, todos nuestros proyectos contribuyen con la sostenibilidad del medio ambiente ya que, desde la concepción hasta el funcionamiento de los edificios, los proyectos están diseñados para ser sostenibles. Desde el 2020, todos los proyectos deben de contar con la certificación de sostenibilidad de exigencia, tales como la certificación del Bono Verde del Fondo Mi Vivienda o la certificación EDGE otorgada por el Banco Mundial IFC.

La Unidad desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial de los proyectos en los últimos dos años, alcanzando en el 2021 más de 100 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con seis proyectos en Lima y Callao, siendo los proyectos de Gran Central Colonial (Lima Cercado) y Gran Tomás Valle (San Martín de Porres), los últimos lanzamientos. Se culminó nuestro proyecto Gran Parque Roma en el Cercado de Lima donde se marca un hito importante en el resultado comercial y financiero, así como la consolidación del producto. Así mismo con el buen avance en la construcción se logró culminar el proyecto antes del plazo previsto.

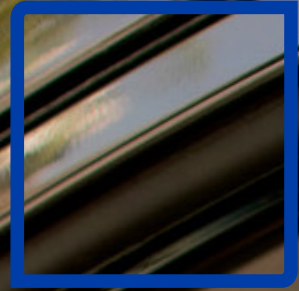
Se logró la compra de dos nuevos terrenos para futuros proyectos los cuales nos permitirán continuar con el desarrollo de la plaza Lima Centro, así como la nueva incursión en la plaza de Lima Norte, la cual consideramos una

gran oportunidad al ser una zona con un alto potencial de demanda.

En la venta comercial se logró colocar de 384 unidades (312 en el 2020) por un valor de S/ 95.6 millones, 45% mayor a los S/ 65.6 millones del 2020), de los que se registraron en resultados 163 unidades (147 en el 2020) por un importe de S/ 25.8 millones (S/ 26.5 millones en el 2020).

### Resultados

La Unidad generó ventas por S/ 25.8 millones, monto menor en S/ 0.7 millones al 2020 de S/ 26.5 millones. La utilidad bruta fue de S/ 5.3 millones (S/ 3.4 millones en el 2019), equivalente al 20.7% de las ventas (12.6% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 2.5 millones, (S/ -0.4 millones en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ -1.3 millones (S/ 0.6 millones en el 2020).



LOS PORTALES  
ESTACIONAMIENTOS



Maximizamos los alcances de nuestra gestión ampliando nuestras operaciones estratégicas y potenciando las actuales, como parte de la recuperación del negocio post pandemia.

## Los Portales Estacionamientos



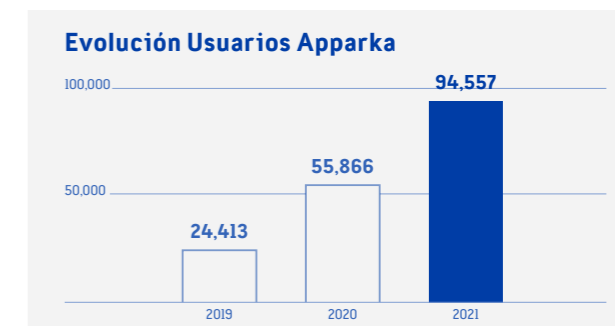
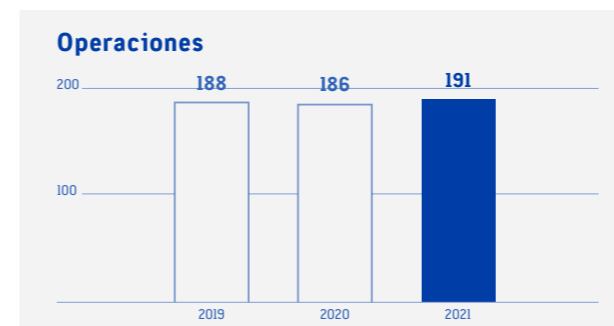
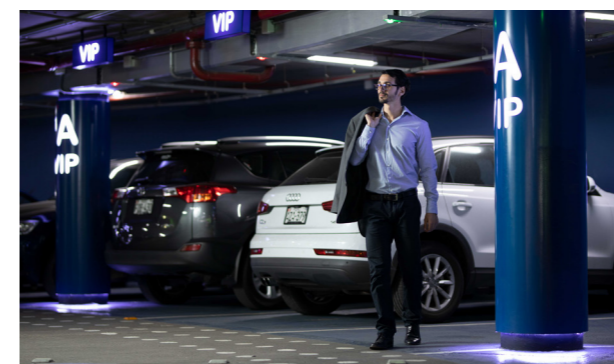
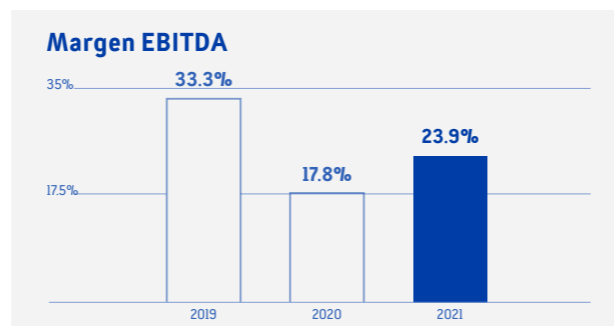
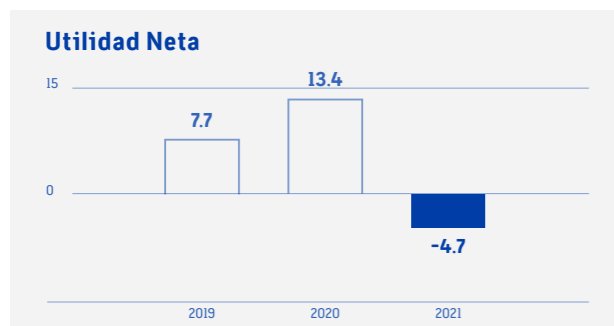
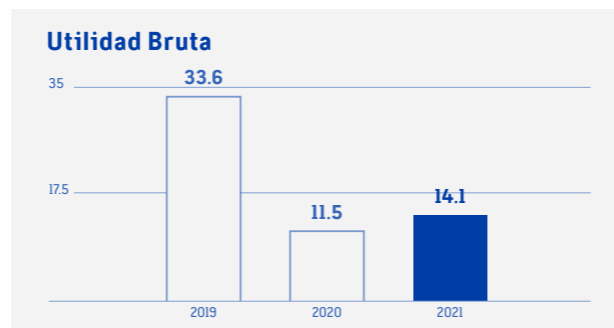
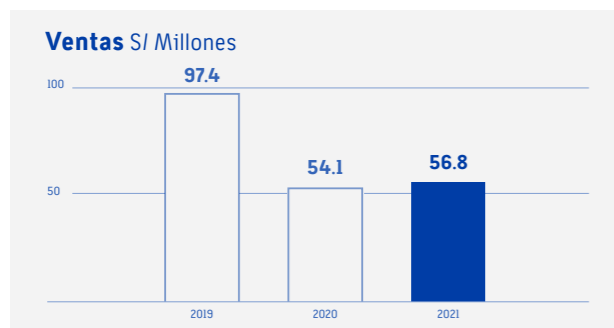
<b>Ventas Totales</b> <b>56.8</b> en S/. millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>14.1</b> en S/. millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>1.8</b> en S/. millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>(4.7)</b> en S/. millones	<b>EBITDA</b> <b>13.6</b> en S/. millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>23.9%</b>

Cada año nos transformamos con el objetivo de reinventarnos hacia el futuro. Por eso, con miras a maximizar los alcances de nuestra gestión este 2021 ampliamos nuestras operaciones estratégicas, rentabilizando las vigentes, como parte de la recuperación del negocio post-pandemia.

Este año ha significado buscar eficiencias en todas las líneas de costos y gastos, así como buscar nuevas maneras de gestionar nuestro negocio. De igual forma, tuvimos que salvaguardar cada posición en un contexto donde todas las empresas y clientes también buscaron la eficiencia en sus estructuras opera-

tivas. El principal cambio planteado para la Unidad de Negocio ha sido la digitalización de nuestros procesos y servicios. La tecnología en nuestras operaciones, así como el cobro con el aplicativo Apparka, nos ha permitido ofrecer un mayor valor agregado a los clientes.

Proyectamos nuevas oportunidades de negocio mediante el aprovechamiento del flujo urbano de personas naturales y empresas para proveer servicios de valor frente a la nueva realidad post Covid, tales como Flota de Autos (renta, compra y venta de vehículos usados) y contratos con Laboratorios para pruebas



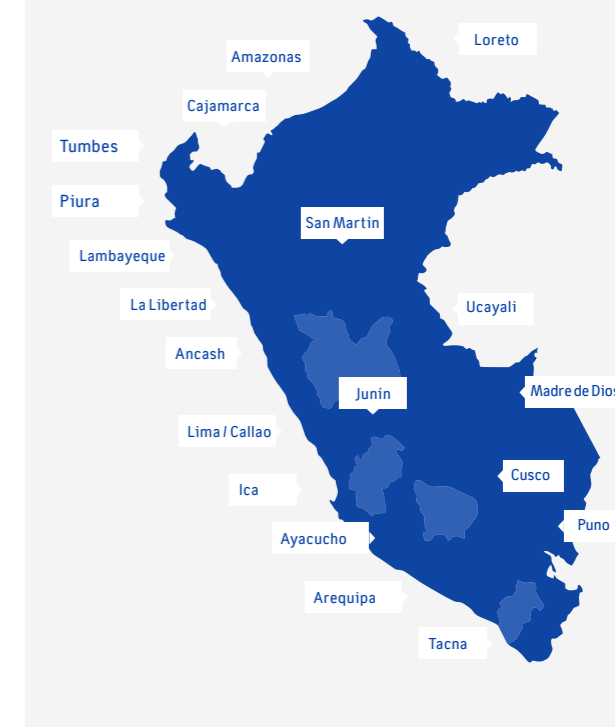
Covid. Como acción de nuestra visión a futuro, hemos buscado incorporar productos y servicios de valor agregado a nuestra oferta comercial, marcando una diferencia frente a la competencia desde el primer contacto con el cliente usuario.

## Resultados

La Unidad vio afectada sus operaciones durante el 2021, principalmente en el primer trimestre por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno por la segunda ola del COVID-19 y por las restricciones al uso de vehículos particulares. Al 31 de diciembre de 2021, operamos 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendemos a más de 4 mil abonados en 18 regiones del Perú.

La Unidad generó ventas por S/ 56.8 millones, monto mayor en 5% (S/ 2.7 millones) al 2020 de S/ 54.1 millones. La utilidad bruta fue de S/ 14.1 millones, 23% (S/ 2.5 millones) superior al 2020 de S/ 11.5 millones), equivalente al 24.7% de las ventas (21.3% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.6 millones (23.9% de las ventas), monto mayor en S/ 4.0 millones a los S/ 9.6 millones obtenidos en el 2020.

## Presencia Geográfica

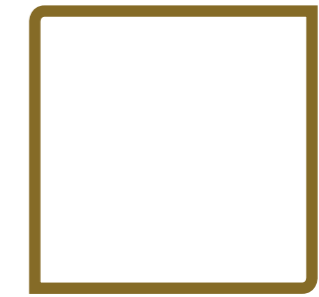




LOS PORTALES  
HOTELES

La industria hotelera ha sido una de las más afectadas por la pandemia, nuestro plan de contingencia nos ha permitido mantener la productividad y el crecimiento de nuestra Unidad, cimentando las bases para retornar a los niveles de los resultados prepandemia en el 2022.

## Los Portales Hoteles



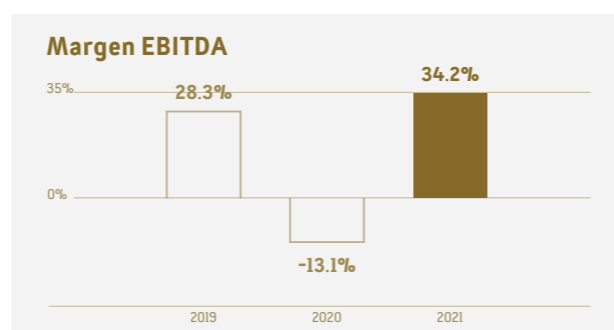
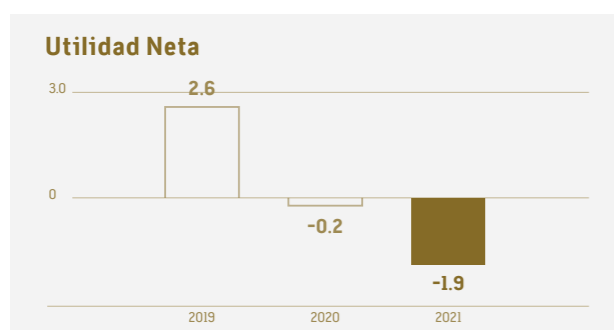
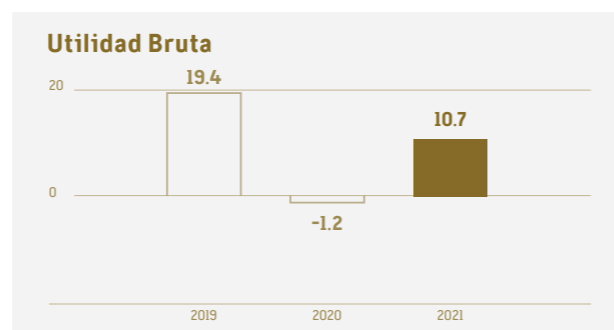
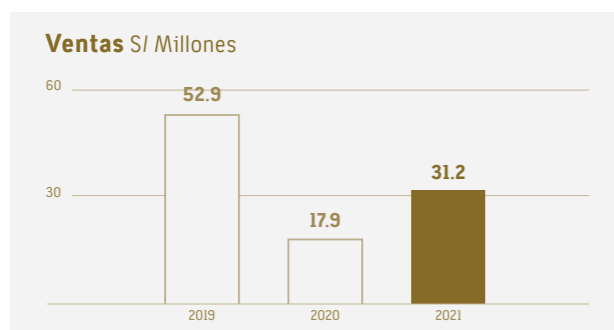
<b>Ventas Totales</b> <b>31.2</b> en \$ millones	<b>Utilidad Bruta</b> <b>10.7</b> en \$ millones	<b>Utilidad Operativa</b> <b>3.0</b> en \$ millones
<b>Utilidad Neta</b> <b>(1.9)</b> en \$ millones	<b>EBITDA</b> <b>10.7</b> en \$ millones	<b>Margen EBITDA</b> <b>34.2%</b>

La industria hotelera sigue siendo una de las más afectadas por la pandemia y aunque se prevee que la incertidumbre sobre su recuperación se extienda al 2022, debemos decir que nuestro plan de contingencia enfocado en la eficiencia y el control de gastos, así como en la búsqueda de nuevos clientes en sectores como empresas mineras, constructoras, corporativas, entre otras, nos ha servido para mantener nuestra productividad y crecimiento.

Para salir con éxito del periodo de crisis ocasionado por la pandemia desde el 2020, es necesario seguir fortaleciéndonos para

llegar en el 2022 a los resultados que obtuvimos previos a la emergencia sanitaria. En este sentido, este ha sido un año muy importante para nuestra Unidad, ya que hemos podido salir adelante con resultados que nos permiten cimentar un 2022 con expectativas y logros pre pandemia que estamos seguros alcanzaremos.

Por su parte, es importante destacar la ampliación de La Panadería del Country, la cual permitió que los ingresos de A&B se incrementaran en un 25%. En el último trimestre tuvimos una importante recuperación en las ventas, no solo de alojamiento sino también



#### Unidades Hoteleras

##### PIURA

— ARENNAS  
22 habitaciones

— LP Los Portales Piura  
77 habitaciones

##### CUSCO

— LP Los Portales Cusco  
50 habitaciones

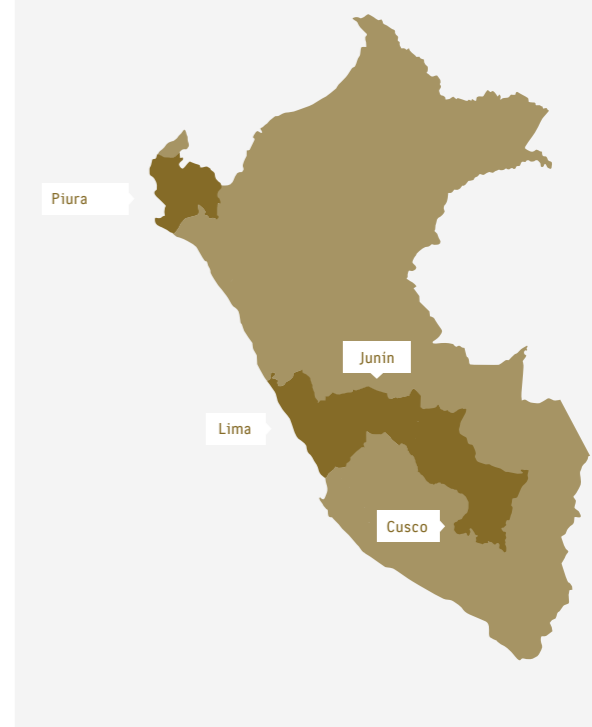
##### LIMA

— COUNTRY CLUB LIMA HOTEL  
83 habitaciones

##### TARMA

— LP Los Portales Tarma  
46 habitaciones

#### Presencia Geográfica



de los restaurantes, a pesar de la subida en los contagios y las nuevas restricciones. Nos enfocamos en ofrecer nuestros espacios al aire libre en restaurantes y eventos de todos los hoteles los cuales fueron la atracción principal de cada outlet como en el Boulevard del Country donde La Panadería ha sido nuestra principal protagonista.

Nuestra Unidad se ha caracterizado por su adaptación constante, pues por la crisis de la pandemia se ha tenido que reinventar día a día, es por eso que vive en constante búsqueda de innovación, cambio y flexibilidad; sobre todo desde el área de Alimentos y Bebidas, por lo que tenemos miras a poder seguir ampliando nuestra gama de oferta gastronómica.

Para el sector turismo es muy importante que Perú vuelva a ser una atracción para el turista extranjero, por lo tanto, a través de

nuestros representantes de ventas y de las ferias a las que asistimos con operadores turísticos de EE.UU. y Europa, estamos constantemente promocionando nuestro país. De esta manera, la cadena de trabajo que pasa por una agencia de viaje, hotel, transporte, guía turístico, restaurante, etc. se empieza a reactivar generando expectativas positivas en todos los agentes involucrados.

#### Resultados

Es la Unidad de Negocio más afectada por la pandemia. La implementación de la estrategia y ejecución del plan de acción permitió atenuar el impacto de la crisis. Desde el mes de junio de 2020 atendimos a empresas mineras y constructoras que utilizaron nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores en periodos de cuarentena. Así mismo, la re-

cuperación del turismo interno en el último semestre del 2021, ha permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles del 50%. El Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Máncora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.

La Unidad generó ventas por S/ 31.2MM, monto mayor en 74% (S/ 13.3MM) al 2020 de S/ 17.9MM. La utilidad bruta fue de S/ 10.7MM (S/ 1.2MM en el 2020) equivalente al 34.4% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 3.0MM (S/ -10.9MM en el 2020), el EBITDA fue S/ 10.7MM, 34.2% de las ventas y mayor en S/ 13.3MM al obtenido en el 2020 (S/ 2.3MM).



EDIFICIO

991

04

ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS



## Estados financieros separados



Tanaka, Valdivia & Asociados  
Sociedad Civil de R. L.

Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes

Al Directorio y Accionistas de Los Portales S.A.

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Los Portales S.A., que comprende el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado separado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con 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 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 la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros separados estén 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 separados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados 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 separados con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.



Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias y asociadas medidas por el método de costo, ver nota 28.9 y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de fecha 11 de marzo de 2022 emitimos una opinión sin salvedades.

#### Otros asuntos

Los estados financieros separados de Los Portales S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, con fecha 11 de marzo de 2021, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú  
11 de marzo de 2022

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia  
C.P.C.C. Matrícula No.60571

## Estado separado de situación financiera

Activo	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	169.358	113.160
Cuentas por cobrar comerciales	4	152.594	146.225
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	4.745	12.843
Otras cuentas por cobrar	6	24.996	6.228
Inventarios	7	412.629	353.394
Otros activos		761	538
<b>Total activo corriente</b>		<b>765.083</b>	<b>632.388</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4	566.597	483.899
Otras cuentas por cobrar	6	12.287	7.057
Inversiones en subsidiarias y negocio conjunto	8	168.081	161.791
Propiedades y equipo	9	34.314	37.573
Propiedades de inversión	10	274.853	324.776
Activos intangibles	11	11.477	12.480
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.067.609</b>	<b>1.027.576</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.832.692</b>	<b>1.659.964</b>

Pasivo y patrimonio	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	116.810	98.713
Obligaciones por arrendamientos	9	1.286	662
Factoring con proveedores	13	27.019	27.732
Cuentas por pagar comerciales	14	281.415	180.087
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	27.462	34.852
Otras cuentas por pagar	15	160.777	94.342
Provisiones		1.491	916
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>616.260</b>	<b>437.304</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	425.176	510.569
Obligaciones por arrendamientos	9	1.344	973
Cuentas por pagar comerciales	14	103.500	88.553
Otras cuentas por pagar	15	770	2.828
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	26.661	31.472
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>557.451</b>	<b>634.395</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>1.173.711</b>	<b>1.071.699</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	17-a)	253.754	253.754
Excedente de revaluación	17-b)	3.944	3.944
Reserva legal	17-c)	50.751	49.315
Resultados acumulados	17-d)	350.532	281.252
<b>Total patrimonio</b>		<b>658.981</b>	<b>588.265</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.832.692</b>	<b>1.659.964</b>

## Estado separado de resultados integrales

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		641.726	306.644
Ingresos por servicios prestados		2.521	17.473
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		93.772	80.265
<b>Total ingresos</b>	<b>2</b>	<b>738.019</b>	<b>404.382</b>
Costo de venta de inmuebles		(434.333)	(214.955)
Costos por servicios prestados		(2.520)	(18.796)
<b>Total costo de venta</b>	<b>18</b>	<b>(436.853)</b>	<b>(233.751)</b>
Utilidad bruta		301.166	170.631
Gastos de venta	19	(58.200)	(41.839)
Gastos de administración	20	(66.383)	(59.494)
Ingresos por dividendos en subsidiarias	8-a)	6.055	-
Deterioro de subsidiarias	6	(631)	-
Otros ingresos	22	24.087	27.928
Otros gastos	22	(22.421)	(15.925)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	(3.124)	776
Utilidad de operación		180.549	82.077
Gastos financieros	23	(33.332)	(38.209)
Diferencia en cambio, neta	25.1-a)	(12.142)	(11.351)
Utilidad antes de impuesto a la renta		135.075	32.517
Impuesto a la renta	16	(40.359)	(10.366)
Utilidad del año		94.716	22.151
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Total del resultado integral del año</b>		<b>94.716</b>	<b>22.151</b>

## Estado separado de cambios en el patrimonio

	Nota	Al 31 de diciembre de 2021 y 2020				
		Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente de revaluación S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>		<b>253.754</b>	<b>42.433</b>	-	<b>276.783</b>	<b>572.970</b>
Utilidad del año		-	-	-	22.151	22.151
Transferencia a reserva legal	17-c)	-	6.882	-	(6.882)	-
Dividendos declarados	17-d)	-	-	-	(10.845)	(10.845)
Efecto de actualización de valor razonable de				3.944		3.944
Otros		-	-	-	45	45
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>253.754</b>	<b>49.315</b>	<b>3.944</b>	<b>281.252</b>	<b>588.265</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>		<b>253.754</b>	<b>49.315</b>	<b>3.944</b>	<b>281.252</b>	<b>588.265</b>
Utilidad del año		-	-	-	94.716	94.716
Efecto de actualización de valor razonable de	17-b)					
propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	17-c)	-	-	-	-	-
Transferencia a reserva legal	17-d)	-	1.436	-	(1.436)	-
Dividendos declarados		-	-	-	(24.000)	(24.000)
Otros		-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>253.754</b>	<b>50.751</b>	<b>3.944</b>	<b>350.532</b>	<b>658.981</b>

## Estado separado de flujos de efectivo

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo actividades de operacion</b>			
Utilidad del año		94.716	22.151
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	9	8.195	17.713
Amortización	11	2.646	3.253
Impuesto a la renta diferido	16	(4.811)	2.937
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	-	-
Diferencia en cambio		32.615	42.677
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		3.124	-796
Resultado en venta de propiedades y equipo	22	495	152
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar	4	(2.497)	(5.484)
Deterioro de cuentas por cobrar		1.175	345
Deterioro de inversiones en asociadas	6	631	-
Provision de deterioro de inmuebles terminados	7	1.462	1.172
Intereses devengados	12	47.370	54.651
Otros		-	(180)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(195.942)	(89.176)
Inventarios		160.973	128.211
Otros activos		3.603	(11.643)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		203.526	19.425
Intereses pagados	12	(47.133)	(51.413)
Intereses cobrados		85.795	72.475
Impuesto a la renta pagado		(23.374)	(17.131)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		372.569	189.339

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo actividades de inversion</b>			
Aportes de capital en subsidiarias y asociadas	6	(5.267)	(5.110)
Cobro de dividendos	17	6.055	(1.374)
Compra de activos intangibles	8	(1.643)	(3.489)
Compra de propiedades y equipos	11	(3.338)	(83.792)
Compra de propiedades de inversión	9	(187.866)	1.270
Venta de activos intangibles	10	1.814	(92.495)
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(190.245)	
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>			
Obtención de obligaciones financieras	12	94.978	450.522
Pago de obligaciones financieras	12	(195.067)	(474.891)
Pagos de obligaciones por arrendamientos		(1.443)	(6.236)
Obtención de factoring con proveedores		10.822	22.898
Pago de factoring con proveedores		(11.407)	(25.493)
Pago de dividendos		(24.000)	(10.845)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	17	(126.117)	(44.045)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		56.198	52.799
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		113.160	60.361
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	169.358	113.160
<b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo:</b>			
Subsidiaria constituida con aporte no monetarios	8	-	52.716
Capitalización de cuentas por cobrar	8	9.735	11.975
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	2.119	3.651
Transferencias de inventarios a propiedades de Inversion		1.850	-
Transferencias de inventarios a propiedades de inversión	10	-	5.152
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(229.363)	(13.613)
Revaluación de propiedades y equipos	10	-	5.594
Pasivo por arrendamiento financiero	12	224	54
Obligaciones por arrendamiento	9	2.131	860

## Estados financieros consolidados



Tanaka, Valdivia & Asociados  
Sociedad Civil de R.L

Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes

A los señores Accionistas de Los Portales S.A.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Los Portales S.A. y Subsidiarias, que comprende el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado consolidado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 31.

#### 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 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 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 la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros consolidados estén 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 consolidados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados 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 consolidados con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.



Opinión pendiente  
de emisión en final

### Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

#### Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores independientes quienes, con fecha 11 de marzo de 2021, emitieron una opinión sin salvedades.

Lima, Perú  
11 de marzo de 2022

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia  
C.P.C.C. Matrícula No. 60571

Tanaka, Valdivia & Asociados

## Estado consolidado de situación financiera

Activo	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	246.287	156.765
Cuentas por cobrar comerciales	4	162.514	157.361
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1.412	311
Otras cuentas por cobrar	6	30.465	21.074
Inventarios	7	492.214	413.830
Otros activos		1.950	985
<b>Total activo corriente</b>		<b>934.842</b>	<b>750.326</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	4	569.049	487.916
Otras cuentas por cobrar	6	17.080	10.136
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	8	27.244	29.602
Propiedades y equipo	9	108.675	122.187
Propiedades de inversión	10	291.261	324.838
Activos intangibles	11	25.000	27.318
<b>Total activo no corriente</b>		<b>1.038.309</b>	<b>1.001.997</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.973.151</b>	<b>1.752.323</b>

Pasivo y patrimonio	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Pasivo corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	125.961	113.000
Obligaciones por arrendamientos	9	10.542	11.360
Factoring con proveedores	13	27.079	27.732
Cuentas por pagar comerciales	14	303.218	197.470
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	27	16
Otras cuentas por pagar	15	232.418	114.031
Provisiones	29,19	1.934	1.372
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>701.179</b>	<b>464.981</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones financieras	12	468.374	542.793
Obligaciones por arrendamientos	9	46.634	46.175
Cuentas por pagar comerciales	14	103.500	88.553
Otras cuentas por pagar	15	4.715	11.401
Impuesto a la renta diferido pasivo	16	11.838	18.491
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>635.061</b>	<b>707.413</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>1.336.240</b>	<b>1.172.394</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	17-a)	253.754	253.754
Reserva legal	17-b)	51.760	49.609
Otras reservas de patrimonio	17-c)	5.089	6.011
Resultados acumulados	17-d)	326.308	270.555
<b>Total patrimonio</b>		<b>636.911</b>	<b>579.929</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.973.151</b>	<b>1.752.323</b>

## Estado consolidado de resultados integrales

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
Ingresos por ventas de inmuebles		669.404	343.060
Ingresos por servicios prestados		89.180	73.088
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	2 y 29.21	94.819	81.304
<b>Total Ingresos</b>		<b>853.403</b>	<b>497.452</b>
Costo de venta de inmuebles		(458.329)	(245.406)
Costos por servicios prestados		(63.938)	(62.842)
<b>Total costo de venta</b>	<b>18</b>	<b>(522.267)</b>	<b>(308.248)</b>
Utilidad bruta		331.136	189.204
Gastos de venta	19	(69.549)	(48.679)
Gastos de administración	20	(81.001)	(74.973)
Otros gastos	22	24.115	34.723
Otros gastos	22	(27.396)	(24.784)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	10	(3.124)	776
Utilidad de operación		174.181	76.267
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	8	(2.357)	(1.322)
Gastos financieros	23	(38.204)	(41.109)
Diferencia en cambio, neta	26.1-a)	(11.391)	(11.000)
Utilidad antes de impuesto a la renta		122.229	22.836
Impuesto a la renta	16	(40.913)	(8.844)
Utilidad del año		81.316	13.992
Otros resultados integrales:			
Efecto de actualización de valor razonable de propiedades, neto del impuesto a la renta diferido			3.944
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	17-c)	(921)	(951)
Resultado integral total del año		80.395	16.985
<b>Utilidad básica por acción común (S/)</b>	<b>17-c)</b>	<b>0,32</b>	<b>0,07</b>



## Estado consolidado de cambios en el patrimonio

**Nota** Al 30 de setiembre de 2021 y 2020

### Otras reservas de patrimonio

	Capital emitido S/000	Reserva legal S/000	Excedente de revaluación S/000	Resultados por conversión S/000	Total otras reservas de patrimonio	Resultados acumulados S/000	Total S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	<b>253.754</b>	<b>4.1710</b>	<b>-</b>	<b>3.018</b>	<b>3.018</b>	<b>275.209</b>	<b>573.691</b>
Utilidad del año	-	-	-	-	-	13.992	13.992
Efecto de actualización VR de propiedades neto IR diferido	-	-	3.944	-	-	-	3.944
Transferencia a reserva legal	-	7.899	-	-	-	(7.899)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(10.845)	(10.845)
Otros	-	-	-	-	-	98	98
Transferencia a reserva legal	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	-	-	-	(951)	(951)	-	(951)
Otros	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>253.754</b>	<b>49.609</b>	<b>3.944</b>	<b>2.067</b>	<b>2.067</b>	<b>270.555</b>	<b>579.929</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	<b>253.754</b>	<b>49.609</b>	<b>3.944</b>	<b>2.067</b>	<b>6.011</b>	<b>270.555</b>	<b>579.929</b>
Utilidad del año	-	-	-	-	-	81.316	81.316
Transferencia a reserva legal	-	2.151	-	-	-	(2.151)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior propiedades, neto del impuesto a la renta diferido	-	-	-	(922)	(922)	-	(922)
Otros	-	-	-	-	-	588	588
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(24.000)	(24.000)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>253.754</b>	<b>51.760</b>	<b>3.944</b>	<b>1.145</b>	<b>5.088</b>	<b>326.308</b>	<b>636.911</b>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 71 forman parte de los estados financieros consolidados.

## Estado consolidado de flujos de efectivo

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad del año		81.316	13.992
<b>Ajustes a la utilidad:</b>			
Depreciación	9	26.541	31.420
Amortización	11	4.823	5.042
Impuesto a la renta diferido	16	(6.653)	(3.536)
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10	3.124	(776)
Diferencia en cambio, neta no realizada		36.284	42.160
Resultado en venta de propiedades y equipo		573	807
Resultado en venta de cartera de cuentas por cobrar		(2.497)	(5.484)
Deterioro de cuentas por cobrar		3.606	1.351
Baja de intangibles	11	-	1.537
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7	1.691	1.547
Participación en los resultados de negocios conjuntos	8	2.357	1.332
Intereses devengados		53.059	58.468
Otros		(22)	930
<b>(Aumento) disminución en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		(184.470)	(87.890)
Inventarios		143.698	134.917
Otros activos		(4.788)	(7.236)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones	12	261.529	15.706
Intereses pagados		(49.296)	(54.262)
Intereses cobrados		86.760	73.416
Impuesto a la renta pagado		(25.832)	(18.925)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		431.803	204.516

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Compra de activos intangibles	11	(2.512)	(1.651)
Compra de propiedades y equipos	9	(7.227)	(7.660)
Compra de propiedades de inversión	10	(204.236)	(95.398)
Venta de activos fijos		1.814	1.657
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(212.161)	(103.052)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Obtención de obligaciones financieras	12	115.659	504.876
Pago de obligaciones financieras	12	(205.341)	(521.111)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9	(15.833)	(10.594)
Obtención de factoring con proveedores		10.822	22.898
Pago de factoring con proveedores		(11.427)	(25.491)
Pago de dividendos	17	(24.000)	(10.845)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(130.120)	(40.267)
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		89.522	61.197
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		156.765	95.568
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	246.287	156.765
<b>Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:</b>			
Compra de propiedades y equipos a través de contratos de arrendamiento financiero	9	-	6
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	9	9.848	18.110
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	10	(229.363)	(26.193)
Pasivo por arrendamiento	12	275	54
Obligaciones por arrendamientos	9	9.846	7.912

