

Memoria Anual 2014

CONOCEMOS / AVANZAMOS

CULTURA LOS PORTALES

El cambio y la innovación son permanentes.

No navegamos en “zona comfortable”.

Estamos permanentemente enfocados al logro de resultados que generen valor, tanto para nuestro negocio, como para el entorno donde lo desarrollamos.

Nos anticipamos a los hechos, lo que nos permite mantenernos a la vanguardia de la competencia.

Buscamos mejorar las ciudades y la vida de los habitantes donde estamos presentes.

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2014. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 10 de marzo de 2015.

Guillermo Velaochaga Raffo
Director - Gerente General

ENTORNO ECONÓMICO

El crecimiento de la economía mundial se redujo por tercer año consecutivo en 2014 (3.1%), aunque la economía de Estados Unidos mostró una fuerte recuperación tanto en el consumo como en la inversión privada.

Las economías desarrolladas, en promedio, crecieron en 1.8% (Estados Unidos 2.4%, Eurozona 0.8%, Japón 0.2% y Reino Unido 2.6%), mientras que las economías en desarrollo avanzaron en un 4.2% lideradas por China con 7.4% e India con 5.4%.

Los principales factores de esta reducción son (i) La caída abrupta del precio del petróleo, (ii) Los riesgos de deflación en Japón y la Eurozona, (iii) La desaceleración de China y (iv) El efecto en los mercados financieros ante la elevación de las tasas de por parte de la FED.

La economía nacional en el 2014 acumuló 16 años de crecimiento continuo, pero registró una importante desaceleración, pasó de un crecimiento de 5.8% en 2013 a uno de 2.4%. Esta disminución obedece, principalmente a (i) un menor crecimiento del consumo y la inversión, (ii) la reducción del gasto público, (iii) el efecto climático adverso en la producción agropecuaria y pesquera y (iv) las menores leyes de mineral.

El crecimiento del año 2013 de 5.8% se vio afectado por las variaciones de los sectores primario en -1.7%, construcción en -0.4% y otros sectores en 1.3% para alcanzar los 2.4% obtenidos en el año 2014.

Sector	Contribución Porcentual	Variación Porcentual 2013/2012	Variación Porcentual 2014/2013
Pesca	0.4%	18.1%	-25.3%
Minería e Hidrocarburos	4.6%	4.9%	-0.9%
Manufactura	13.7%	5.1%	-2.9%
Electricidad y Agua	2.0%	5.5%	4.9%
Construcción	7.3%	8.9%	2.1%
Comercio	15.4%	5.9%	4.4%
Servicios	56.6%	6.2%	4.8%
PBI Total	100.0%	5.8%	2.4%
Fuente: BCRP Elaboración Propia			

En 2014 la balanza comercial continuó siendo deficitaria, tal como ocurrió en el 2013, alcanzó un déficit de US\$ 2.8 mil millones como resultado de la caída de los términos de intercambio. Las exportaciones sumaron US\$ 36.1 mil millones versus las importaciones de US\$ 38.9 mil millones.

La caída de los precios internacionales se generalizó a nivel mundial, destacando la fuerte caída del precio del petróleo: Respecto a nuestras exportaciones, los precios internacionales de metales básicos redujeron sus precios explicadas por las menores perspectivas de crecimiento a nivel global, en particular China y la Eurozona.

El déficit en cuenta corriente de la balanza de pagos es de US\$ 8.9 mil millones equivalente al 4.4% del PBI en 2014, ligeramente menor al observado en 2013 (4.5 %), originado por la caída de los precios de exportación y al menor impulso de las importaciones.

La tasa de inflación en 2014 se ubicó en 3.2% reflejando principalmente alzas en los precios de alimentos y tarifas eléctricas. El componente de alimentos y energía se incrementó en 4.1%, sin estos factores la inflación alcanzó 2.5%. Sin embargo, la inflación sin alimentos y energía, es decir descontando el impacto de estos rubros de alta volatilidad de precios, se ubicó en 2.5

El sol continuó devaluándose respecto al dólar americano. El tipo de cambio cerró el año en S/. 2.990, 6.9% mayor que los S/.2.796 del año anterior.

Al cierre del 2014, las reservas internacionales netas (RIN) fueron de US\$ 62.3 mil millones, monto menor en 5.1% al cierre del año anterior (US\$ 65.7 mil millones).

El sector construcción registró un crecimiento de 2.1%, mostrando una fuerte desaceleración respecto al crecimiento del año anterior de 8.9%, afectado principalmente por el consumo interno de cemento de 2.4% en el 2014 (8.6% en el 2013) originado por el retraso del avance de las obras públicas y un menor ritmo de ejecución de los proyectos de vivienda privados.

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados accionistas:

En nombre del Directorio de Los Portales S.A., les presento a continuación la memoria y los resultados de la gestión correspondiente al año 2014, la misma que se ve reflejada en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

En un contexto internacional de lento crecimiento y, en una coyuntura económica nacional de desaceleración (el Perú creció solo 2.4% en 2014, aún cuando acumula 16 años de crecimiento continuo); con una tasa de inflación de 3.2%; y, con un tipo de cambio presionando nuevamente al alza, Los Portales y sus subsidiarias, continuaron expandiendo sus actividades comerciales, lo cual, aunado a su acertado plan de negocios y al profesionalismo de sus gerencias, ha permitido la obtención de los favorables resultados que a continuación se presentan, así como la creación de valor en los sectores donde participa.

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. durante el año 2014 ascendieron a S/.628.6 millones (versus S/. 523.6 millones del año 2013), mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio, ascendió a S/.47.4 millones.

Estos resultados se debieron fundamentalmente a:

- (i) La sostenibilidad y el buen desempeño de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y diversificándose geográficamente, con presencia actual en más de 12 ciudades del país. Esta unidad de negocio incrementó sus ingresos en 19% y registró ventas por S/.488.4 millones, consolidando a Los Portales S.A. como la empresa líder en el negocio de Habilitación Urbana primaria y secundaria, y, Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) a nivel nacional. En este ejercicio, la unidad cerró ventas comerciales por 5,820 unidades inmobiliarias y entregas por 6,508 unidades.
Las ventas en provincias representaron el 40% de los ingresos totales de la Unidad, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica implementada. Es importante también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene -al cierre del 2014- una reserva territorial de 360 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los próximos años.
- (ii) Al crecimiento de la Unidad de Estacionamientos, líder a nivel nacional en el negocio de parqueos, cerrando el año con un incremento en sus ingresos del 18%. Lo anterior se sustenta –entre otros- en el mayor número de operaciones, las mismas que se incrementaron a 207 estacionamientos

(40,140 cocheras) versus 186 estacionamientos (32,631 cocheras) del año anterior.

Es destacable también mencionar la obtención de la buena pro para la operación de la playa del Centro Comercial Jockey Plaza (la mas grande del país); el inicio de la operación del Centro Comercial San Miguel; la decisión estratégica de enfocar el negocio en la tecnología como elemento básico para la operación, control y gestión de todas sus operaciones, plan que inició en el 2014 y que tomará 36 meses en implementarse en su totalidad; la activa participación de esta unidad en la modalidad de Iniciativas Privadas Municipales para la construcción y operación de estacionamientos subterráneos, habiéndose suscrito dos contratos de concesión con las municipalidades de Miraflores y La Victoria; y, al desarrollo constante de productos y negocios colaterales asociados.

- (iii) La consolidación de las ventas de la Unidad de Hoteles (S/.48 millones en el 2014), explicado principalmente por las mayores ventas del área de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel y a los ingresos de las unidades LP Portales Tarma, Chiclayo, Cuzco y Piura, y de Arennas Mancora, así como a la culminación de la remodelación y ampliación de habitaciones realizada en el hotel LP Piura.
- (iv) La Unidad de Rentas ingresó en su segundo año de operación a través de su sociación estratégica con Parque Arauco (Chile), en donde al término del ejercicio se desarrollan 5 proyectos: Inoutlet Faucett, recientemente remodelado y ampliado; ViaMix Chorrillos, también en operación desde segundo semestre del 2014; ViMix Malvinas, que iniciará operación en Marzo 2015; ViaMix Colonial, actualmente en construcción, iniciando operaciones en 2016; y, el proyecto Lifestyle La Molina, que cuenta con el anteproyecto aprobado y que iniciará operaciones en el 2017.
- (v) La adquisición de LP USA, una empresa que desarrolla proyectos de habilitación urbana en diversas ciudades del Esado de Texas, USA como parte de la estrategia de diversificación geográfica del negocio de la Unidad de Vivienda trazada y que desde su incorporación a los negocios de Los Portales S.A. (en abril del 2014) ha reportado ventas por S/. 14 millones y, mantiene un potencial de crecimiento para los próximos años.

Durante 2014, la empresa continuó su proceso de estructuración de pasivos financieros, buscando una mayor eficiencia desde el punto de vista de costos y plazos. Al cierre del ejercicio, la empresa culminó con un pasivo financiero de US\$170 millones, destacando que US\$41.8 millones provienen del mercado de capitales. En los próximos ejercicios, la empresa continuará activamente buscando formulas de financiamiento que acompañen su crecimiento.

En enero 2014, la empresa se trasladó a su nueva sede corporativa ubicada en la Calle Ugarte y Moscoso en el Distrito de Magdalena, hito que forma parte importante del proceso de fortalecimiento de las áreas centrales de soporte, posibilitando un crecimiento ordenado que generará eficiencias operativas.

Cabe indicar que Los Portales S.A. es un aliado estratégico de la ciudad y -en esa medida- continua promoviendo el desarrollo de los denominados “ludoparques”, concebidos como espacios libres sostenibles donde los niños y sus familias puedan desarrollar actividades lúdicas al aire libre, fomentando una educación menos memorística y más integral, basada en el juego. En línea con ello, durante el 2014 inauguramos nuestro tercer “ludoparque” en el Distrito de San Vicente de Cañete, el mismo que cuenta con un área de 2,000m² y cuya implementación ha contado con el apoyo activo de nuestros colaboradores, la comunidad y el Municipio Provincial de Cañete.

Finalmente, en nombre del Directorio, agradezco el esfuerzo y el profesionalismo del equipo gerencial de Los Portales y sus más de 3,200 colaboradores, quienes con su esfuerzo y creatividad han permitido la consolidación de Los Portales como una de las empresas inmobiliarias más importantes del país.

A todos ellos, muchas gracias.

Ernesto Raffo Paine
Presidente del Directorio

NUESTRA EMPRESA

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 crediticio

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:

La evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compra venta.

El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos.

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 agregado promedio del año 2014 fue de 0.50.

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, licencias y seguridad institucional.

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.

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.

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.

Riesgo de moneda

La mayor parte de nuestras ventas se realiza en dólares estadounidenses. 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.

Así mismo, monitoreamos este riesgo a través de las variables macroeconómicas del país y continuamente evaluamos nuevos procedimientos que permitan reducir este riesgo.

Riesgo de tasa de interés

Podríamos vernos expuestos a este tipo de riesgo por cambios en las tasas de interés en sus activos y pasivos financieros. 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 Empresa.

COLABORADORES

Los Portales cuenta con 3,273 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 97 puestos de nivel gerencial (funcionarios), 150 puestos de nivel jefatural (empleados), 2,881 puestos de nivel técnico y administrativo (empleados) y 145 puestos de construcción civil (obreros).

En el ejercicio 2012 la empresa contaba con 2,727 colaboradores, cifra que ascendió a 3,017 en el 2013.

Nos hemos orientado al desarrollo de nuestros colaboradores y en potenciar su capacidad de crecimiento, realizando programas de Capacitación y Desarrollo. Además, hemos continuado con diversas actividades motivadoras que realizamos durante el año, que han generado consolidar un buen clima laboral, manteniendo el objetivo de contribuir con el desarrollo y bienestar de los colaboradores dentro de la organización.

Entre las principales acciones figura un programa de cultura de buen y el cumplimiento del descanso vacacional que busca lograr un balance de vida laboral y personal, consolidar el buen clima laboral y al mismo tiempo afianzar nuestra marca empleadora.

PROCESOS LEGALES

Los Portales S.A. mantiene tiene 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.

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 2014 asciende a S/.171'253,798.00, con un valor nominal de S/. 1.00 cada una.

Durante el 2014 las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.

Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario

La primera emisión (US\$25'000,000.00) materia del Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario”, se realizó en febrero 2013 con un plazo de 8 años amortizable y con una tasa de 7.34%

Papeles Comerciales (E-Prospectus)

Dentro del Primer Programa Papeles Comerciales hasta por US\$50'000,000 o su equivalente en nuevos soles, la empresa realizó 4 (cuatro) emisiones durante el 2014, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO	TASA	VENCIMIENTO
Primer	Tercera	A	PORTA1PC3A	US\$ 6,000,000.00	2.8078	02/05/2015
Primer	Primera	D	PORTA1PC1D	US\$5'000,000.00	2.4984	08/06/2015
Primer	Cuarta	A	PORTA1PC4A	S/. 13,000,000.00	5.3325	11/09/2015
Primer	Tercera	B	PORTA1PC3B	US\$ 6,000,000.00	2.8939	15/11/2015

El detalle de la información referida a las cotizaciones mensuales correspondientes al ejercicio 2014, de los valores representativos de deuda inscritos para su negociación en Rueda de Bolsa es el siguiente:

LOS PORTALES S.A.

Renta Fija

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2014				Precio Promedio %
			Apertura %	Cierre %	Máxima %	Mínima %	
PEP73050V081	PORTA1PC3B	2014-11	97.1875	97.1875	97.1875	97.1875	97.1875

CULTURA PORTALES

MISION VISION PRINCIPIOS

VISIÓN

Ser una 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.

MISIÓN

Desarrollamos negocios inmobiliarios, de estacionamientos, hoteleros 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.

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. Todos 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, que 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.

ADMINISTRACION

DIRECTORIO

PRESIDENCIA

Ernesto Raffo Paine *Grupo Raffo

DIRECTORES TITULARES

Bernardo Quintana Isaac *Grupo ICA
Diego Quintana Kawage *Grupo ICA
Alonso Quintana Kawage *Grupo ICA
Rodrigo Quintana Kawage *Grupo ICA
Guillermo Velaochaga Raffo *Grupo Raffo
Ernesto Fernandini Raffo *Grupo Raffo
Alberto Pescetto Raffo *Grupo Raffo

DIRECTORES SUPLENTE

Rubén Gerardo López Barrera *Grupo ICA
Eduardo Ibarra Diaz Ufano *Grupo Raffo

COMITÉ EJECUTIVO

MIEMBROS TITULARES

Diego Quintana Kawage *Grupo ICA
Alejandro Vargas Reyes *Grupo ICA
Ernesto Raffo Paine *Grupo Raffo
Guillermo Velaochaga Raffo *Grupo Raffo

MIEMBRO SUPLENTE

Alonso Quintana Kawage *Grupo ICA
Rodrigo Quintana Kawage *Grupo ICA
Ernesto Fernandini Raffo *Grupo Raffo
Alberto Pescetto Raffo *Grupo Raffo

COMITÉ DE AUDÍTORIA

PRESIDENCIA

Alejandro Vargas Reyes *Grupo ICA

MIEMBROS

Diego Quintana Kawage *Grupo ICA
Ernesto Raffo Paine *Grupo Raffo
Guillermo Velaochaga *Raffo Grupo Raffo

GERENCIAS PRINCIPALES

Guillermo Velaochaga Raffo - Gerencia General
Ramón García Quintana - Gerencia Central de Administración y Finanzas
Wilfredo de Souza Ferreyra Ugarte - Gerencia Central Unidad Vivienda
Eduardo Ibarra Rooth - Gerencia Unidad Estacionamientos

Luis Gomez Corthorn - Gerencia Unidad Hoteles

Hojas de Vida

ERNESTO RAFFO PAINE

Presidente del Directorio

Miembro del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

Director de diversas empresas, Ernesto Raffo forma parte del Directorio de Los Portales desde su fundación, en 1996. Graduado en Administración de Empresas en Saint Mary University de San Antonio, Texas, EE.UU. cuenta además, con una maestría en Dirección de Empresas de la Universidad de Piura, Perú.

BERNARDO QUINTANA ISAAC

Director

Director de Los Portales desde el año 2005, es Presidente del Grupo ICA de México, y forma parte del Directorio de importantes empresas de su país como CEMEX, TELMEX y el Grupo Carso, entre otras. Graduado en Ingeniería Civil en la Universidad Autónoma de México, tiene una maestría en Administración de Empresas de University of California, Los Ángeles (UCLA), EE.UU.

Relacionado en primer grado de consanguinidad con los Directores Diego, Alonso y Rodrigo Quintana Kawage.

DIEGO QUINTANA KAWAGE

Director

Miembro Titular del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

Vicepresidente de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. y miembro de la Comisión Ejecutiva de la Cámara Nacional de Vivienda de México. Licenciado en Economía en la Universidad Anáhuac, México, con maestría en Administración de Negocios de Stanford University, EE.UU.

ALONSO QUINTANA KAWAGE

Director

Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director General de Empresas ICA, S.A.B de C.V. y miembro del Comité Ejecutivo de Los Portales desde el año 2009. Es ingeniero civil graduado en la Universidad Iberoamericana, México, y tiene una maestría en Administración de Negocios de Northwestern University de Chicago: The Kellogg School of Management, EE.UU.

RODRIGO QUINTANA KAWAGE

Director

Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Gerente Legal de Empresas ICA, S.A.B. de C.V. desde junio de 2010. Licenciado en Derecho en el Instituto Tecnológico Autónomo de México, Ciudad de México, tiene una maestría en Derecho de University of Chicago, EE.UU.

ERNESTO FERNANDINI RAFFO

Director

Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Integra el Directorio de Los Portales y de otras empresas del Grupo Raffo desde 1996. Graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima, Perú, tiene una maestría en Finanzas de Bentley University, Boston, EE.UU.

ALBERTO PESCKETTO RAFFO

Director

Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director de Los Portales desde el año 2008, Gerente General de la Compañía Minera Caudalosa y Gerente Corporativo de GR Holding S.A., ambas empresas pertenecientes al Grupo Raffo. Es administrador de empresas graduado en North Eastern University, Boston, EE.UU., y tiene una maestría en Administración de Empresas de University of Miami, Florida, EE.UU.

RUBEN GERARDO LOPEZ BARRERA

Director Suplente de Los Portales

Desde el año 2012, VicePresidente de Operaciones Inter-nacionales y miembro del Comité Ejecutivo de Empresas ICA. Ingeniero Civil graduado en Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestrías en Administración de Empresas por Stanford University, USA.

EDUARDO IBARRA DIAZ UFANO

Director Suplente de Los Portales

Desde el año 2013, Director de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es abogado graduado en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.

Relacionado en primer grado de consanguinidad con Eduardo Ibarra R., Gerente de Negocios de Estacionamientos.

ALEJANDRO VARGAS REYES

Miembro Titular del Comité Ejecutivo

Presidente del Comité de Auditoría

Director Corporativo de Auditoría Interna del Grupo ICA y Presidente del comité de Auditoría de los Portales desde el año 2012. Se graduó como contador público en la Universidad Tecnológica de México.

GUILLERMO VELA CHAGA RAFFO

Director Gerente General

Miembro del Comité Ejecutivo & del Comité de Auditoría

Gerente General de Los Portales, es también Director de Los Portales desde el año 2012 y de otras empresas del Grupo Raffo, trabajando en este grupo desde 1993 y en Los Portales desde 1996.

Abogado graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, tiene una maestría en Administración de Negocios de la Universidad Arthur D. Little, Boston, EE.UU., con especialidad en el área de evaluación de negocios.

RAMÓN GARCÍA QUINTANA

Gerente Central de Administración y Finanzas

Trabaja en Los Portales desde el año 2010. Funcionario de Empresas ICA S.A.B. de C.V. desde 2005, es ingeniero industrial graduado en la Universidad Iberoamericana de México y tiene una maestría en Finanzas Avanzadas de la IE Business School de Madrid, España.

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).

EDUARDO IBARRA ROTH

Gerente de Negocios de Estacionamientos

Trabaja en Los Portales desde el año 2005 y es administrador graduado en la Universidad de Lima, Perú. Senior Executive MBA – Universidad de Piura.

LUIS GÓMEZ CORTHORN

Gerente de Negocios de Hoteles

Trabaja en Los Portales desde 1999, cuenta con más de 25 años de experiencia hotelera internacional y ha ocupado, durante 15 años, posiciones gerenciales en operaciones en hoteles de la cadena Sheraton en América Latina y El Caribe. Graduado en Administración Hotelera en la Universidad de Nevada, Las Vegas, EE.UU.

NUESTRA EMPRESA

Datos generales

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública el 6 de marzo de 1996 e inició sus actividades en junio de ese mismo año, encontrándose inscrita en la ficha No. 126437 y en la partida electrónica No. 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. El domicilio de la sociedad durante 2014 fue Calle Ugarte y Moscoso 991, piso 7, Magdalena del Mar; teléfono 211-4466. La dirección web es www.losportales.com.pe.

Objeto social

Los Portales S.A. se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, strip malls y administración de centros comerciales, 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; sistema de peaje 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 (tres) 3 concesiones de estacionamientos subterráneos, dos con la Municipalidad de San Isidro (Playas de Estacionamientos Subterráneos Andrés A Cáceres (con vigencia al 2027) y Dionisio Derteano (con vigencia al 2028) y, una compartida entre la Municipalidad de Miraflores y de San Isidro (Playa de Estacionamiento Subterráneo Ovalo Gutiérrez, con vigencia al 2027).

Modificaciones estatutarias, fusiones y reorganizaciones societarias

Por acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas del 20 de setiembre de 1999, la Empresa se fusionó con su subsidiaria Los Portales Consorcio Hotelero S.A.

El 28 de febrero de 2000, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de razón 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); el 21 de noviembre de 2011 fue aprobada la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C; y 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.

Capital social y composición accionaria

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad era de S/.171,253,798.00 (ciento setenta y un millones doscientos cincuenta y tres mil setecientos noventa y ocho y 00/100 nuevos soles), representado por 171,253,798 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 principales 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 2014 es la siguiente:

TENENCIA	NÚMERO DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Menor al 1%	1	0.01 %
Entre 1% - 5%	-	-
Entre 5% - 10%	-	-
Mayor a 10%	2	99.99 %
TOTAL	3	100.00 %

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 Caudalosa S.A., dedicada a actividades mineras, principalmente a la producción de concentrados de plomo, zinc y cobre. La experiencia del Grupo Raffo en el mercado local a contribuido a potenciar las sinergias aportadas por su socio mexicano, contribuyendo a potenciar el desarrollo de Los Portales S.A.

El Grupo ICA, por su parte, es el conglomerado de empresas constructoras más grande de México, cuyas principales líneas de negocio son construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. Tiene más de 60 años de presencia en el mercado mexicano.

Ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, mantenimiento y operación de carreteras, puertos y aeropuertos, represas y túneles. Asimismo, participa a nivel de concesiones en el manejo nacional del agua y recolección de basura. El Grupo ICA está presente en diversos países de Latinoamérica y Europa. Su matriz (Empresas ICA S.A.B. de C.V.) cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y en el New York Stock Exchange (NYSE).

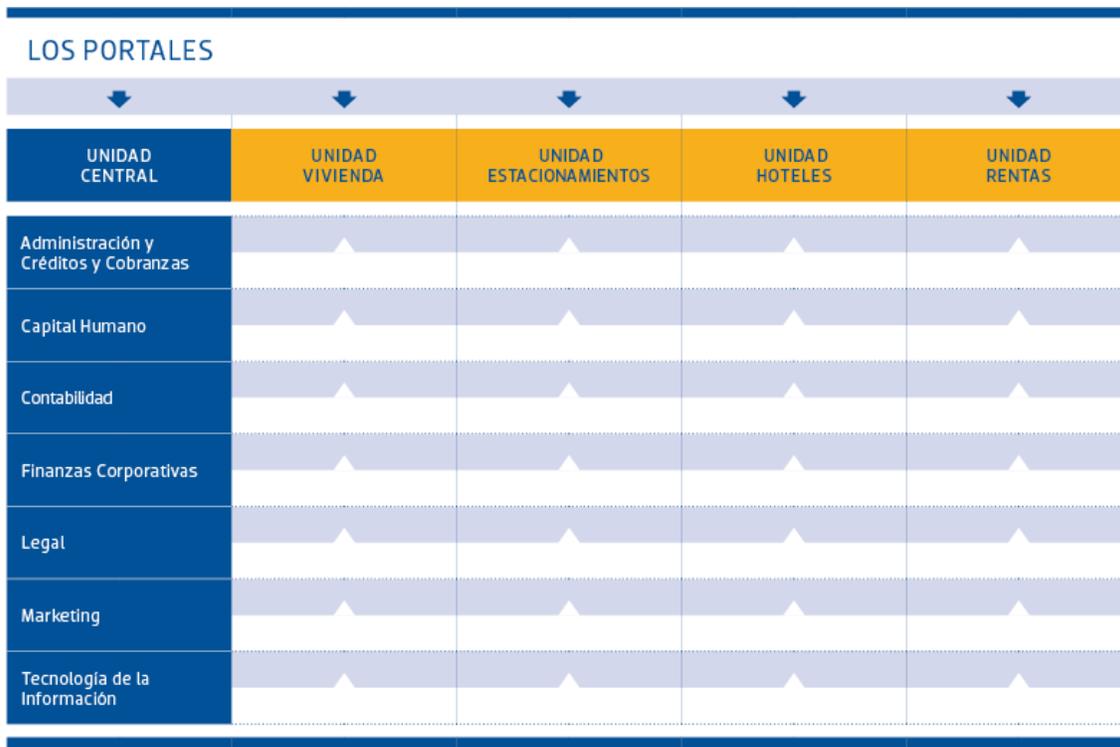
La experiencia del Grupo ICA en temas constructivos y vivienda social en México ha contribuido decididamente a consolidar las operaciones de Los Portales S.A., aprovechando al máximo su know how y sus estrategias comerciales.

Unidades de Negocio

Comprometidos con el desarrollo, construimos un futuro mejor.

Unidad Central

ORGANIZACIÓN MATRICIAL - Unidad Central



Somos una empresa con una estructura matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (vivienda, estacionamientos, hoteles y rentas) operan con el soporte de un área central, que consolida los servicios de administración, créditos y cobranzas, capital humano, contabilidad, finanzas, legal, marketing y tecnología de la información. Aprovechamos las sinergias corporativas de un tratamiento centralizado que permite mantener políticas estandarizadas en todas las Unidades de Negocio y potencia la marca Los Portales promoviendo, a su vez, la plena vigencia de la “Cultura Los Portales”.

El área central se ha convertido en el “socio estratégico” de las Unidades de Negocio y sienta las bases necesarias para un crecimiento sostenible. Vela, además, por el cumplimiento de las políticas corporativas, las buenas prácticas y un planeamiento centralizado de los negocios, teniendo como labores esenciales el eficiente desarrollo y crecimiento de las Unidades de Negocio. Por ello, implementamos constantes acciones de fortalecimiento del área corporativa, que 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 funcionando bajo las instrucciones suministradas por la Dirección Corporativa de Auditoría Interna del Grupo ICA de México, y ha realizado reportes periódicos al Comité de Auditoría. Su presencia es percibida como positiva para la Empresa, posicionándose como un área que interactúa constantemente con las divisiones de negocio como socio estratégico para minimizar los riesgos potenciales en los proyectos emprendidos.

EMPRESAS SUBSIDIARIAS

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

Los Portales Construye S.A.C

Constituida en el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.9%.

Consorcio de Estacionamientos Gamarra S.A.

Constituida en el año 2013 a propósito de la obtención de la concesión otorgada por la Municipalidad de La Victoria para el desarrollo de un proyecto de estacionamientos subterráneos con área comercial en el Damero de Gamarra, actualmente en etapa pre-operativa. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.9%.

Inversiones Nueva Etapa S.A.C.

Constituida en marzo de 2003 y especializada en la ejecución de proyectos de vivienda social Techo Propio y Mivivienda. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.8%.

Consorcio Los Portales S.A.

Constituida en julio de 2002 con el propósito de manejar toda clase de negocios inmobiliarios, construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, así como para prestar servicios de administración y asesoría gerencial.

LP USA

Empresa adquirida por Los Portales S.A. en 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 2014 es de 99.8%.

NEGOCIOS ASOCIADOS

Inversiones Real Once S.A.

Mantenemos participación de 28% en el capital social de Inversiones Real Once (conjuntamente con Inversiones Centenario S.A.A. y Negocios e Inmuebles S.A.). Inversiones Real Once S.A. es una empresa propietaria del edificio de estacionamientos Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, San Isidro, el mismo que cuenta con 535 estacionamientos y 8 locales comerciales.

Strip Centers del Perú S.A.

En Los Portales hemos unido fuerzas con Inmuebles Comerciales del Perú S.A. (perteneciente al grupo chileno operador de centros comerciales Parque Arauco), a través de una alianza estratégica para la construcción, desarrollo y operación de centros comerciales y strip malls en el país. Para ejecutar dicho acuerdo, se ha constituido la empresa Strip Centers del Perú S.A., a través de la cual se realizarán los negocios conjuntos en el Perú.

A la fecha, esta empresa está operando el proyecto de Strip Centers Lima Outlet Center (aledaño al aeropuerto internacional Jorge Chávez), encontrándose en construcción proyectos adicionales en los distritos del Cercado de Lima y La Molina.

Consortio Estacionamientos Miraflores S.A.

Hemos logrado una importante participación en el Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A., empresa encargada de la construcción, desarrollo y operación del futuro 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.

Aportaremos nuestro know how en el negocio de estacionamientos creando una moderna playa subterránea, operada con tecnología de punta. Este proyecto aliviará el déficit de estacionamientos en la zona, contribuyendo a crear mayor orden, un tránsito más fluido y menores emisiones de carbono.

Unidad Vivienda

Desarrollando propuestas diferentes, cimentamos nuestro crecimiento.

PRESENCIA NACIONAL

En el 2014 operamos diferentes productos inmobiliarios a nivel nacional. Estamos presentes en 11 ciudades y 7 provincias del Perú.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nuestra Unidad de Vivienda, siguiendo el reto de Los Portales por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana, proyectos de Vivienda Secundaria (Casas de Campo y de Playa), proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y MiVivienda, así como proyectos multifamiliares en 11 ciudades y 7 provincias del país.

	2014	2013
Venta Comercial (Unidades)	6,516	5,883
Venta Contable (Unidades)	6,870	6,832
Ventas (S/. Millones)	528	444
Reservas Inmobiliarias (Hectáreas)	360	414

- Presencia Nacional: 11 Ciudades (Piura, Chiclayo, Lambayeque, Chimbote, Huancayo, Ica, Tacna, Lima, Barranca, Huacho, Cañete) y 7 Provincias (Piura, Lambayeque, Ancash, Junin, Ica, Tacna, Lima)
-
- N° proyectos entregados: 35

Plaza	Participación %
Lima	54.3%
Ica	10.6%
Chimbote	7.0%
Chiclayo	6.6%
Piura	5.8%
Huacho	3.9%
Tacna	3.8%
Huancayo	3.5%
Cañete	3.2%
Barranca	1.3%
Total General	100.0%

PRODUCTOS QUE COMERCIALIZAMOS

Habilitación Urbana

En Los Portales somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, electricidad). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.

En el año 2014 entregamos más de 519,214 m² en lotes de habilitación urbana a nuestros clientes, por un valor aproximado de S/.257 millones. A su vez tuvimos una producción comercial de aproximadamente 458,570 m² por S/. 257 millones en proyectos que serán entregados a nuestros clientes entre los años 2015 y 2016.

Estamos presentes en las siguientes ciudades: Lima (Zona Lima Norte: Carabaylo y Santa Rosa, Zona Barranca, Zona Lima Este: Pachacamac, Cieneguilla, Huampaní, Zona Lima Sur: Asia, Cañete, Mala, Chilca, Huacho), Provincia Norte: Piura, Chiclayo, Chimbote, Lambayeque, Provincia Sur: Ica, Tacna, Provincia Centro: Huancayo.

La característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo con una cuota inicial del 20% del valor del terreno y el saldo es financiado hasta por 72 meses. Actualmente contamos con 68 proyectos en ejecución.

Habilitación Urbana para Vivienda Secundaria

Los Portales ha desarrollado con éxito por quinto año consecutivo este tipo de producto, concentrándose principalmente en la venta de lotes para Casas de Campo (el 1er. Proyecto fue iniciado en el distrito de Cieneguilla, continuando su expansión al distrito de Pachacamac) y Casas de Playa, este último rubro y desde el año 2011, es un importante aporte a la facturación al haber terminado de comercializar 641 lotes por S/. 95,1 Millones

Actualmente se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia-Bujama.

Vivienda Unifamiliar

Los Portales desarrolla dentro del Programa de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y MiVivienda, casas de un piso para Niveles Socioeconómicos D. La totalidad de los proyectos se están llevando a cabo en provincias: Piura, Ica, Chiclayo y Chimbote.

Vivienda Multifamiliar

Este producto es desarrollado dentro del programa gubernamental MiVivienda, en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, así como en la periferia en las Zonas de Lima

Este, Centro y Norte, además en el 2014 se lanzó un proyecto multifamiliar en Ica. Estos proyectos están orientados a los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se vienen desarrollando en los distritos de Pachacamac, Carabayllo, Ñaña, Centro de Lima, La Perla y San Carlos-Ica.

HABILITACIÓN URBANA

Piura

Se ha puesto en marcha la construcción de una atractiva urbanización ubicada en una excelente zona de Piura, muy cerca de universidades, centros comerciales y avenidas importantes. La Planicie de Piura cuenta con todas las obras completas, así como servicios de luz, agua y desagüe. Rodeados por amplios parques, pórtico de ingreso, pistas asfaltadas y veredas, esta nueva propuesta es una perfecta inversión.

Chiclayo

En Chiclayo contamos con tres exclusivos proyectos ubicados en una buena zona: La Rinconada, La Ensenada y La Arboleda de Chiclayo, se encuentran muy cerca de universidades, centros comerciales y avenidas importantes. Estas urbanizaciones tienen todas las comodidades: luz, agua, desagüe, pistas, veredas, parques, áreas verdes y pórtico de ingreso que ofrece una mayor seguridad.

Ica

Estamos trabajando dos interesantes proyectos ubicados en la nueva zona de desarrollo urbano de Ica. Ambas urbanizaciones cuentan con obras y servicios completos como: luz, agua, desagüe, alumbrado público, parques, veredas, pistas, entre otros.

Chimbote

Las Praderas de Nuevo Chimbote está ubicada en una extraordinaria zona, muy cerca de universidades, centros comerciales y avenidas importantes. La Urbanización contará con amplios parques, pórtico de ingreso, pistas asfaltadas, veredas y los servicios de luz, agua y desagüe. Los lotes que ofrecemos se entregan con todas las obras completas para edificar

la casa soñada y realizar una buena inversión.

Barranca

Esta moderna urbanización es desarrollada en la nueva zona de crecimiento urbano de Barranca. Con una conveniente propuesta de lotes, es el lugar ideal para invertir. Las Brisas de Barranca contará con obras y servicios completos, amplios parques, pórtico de ingreso.

Cañete

En Cañete, ofrecemos una alternativa ideal de vivienda. Esta urbanización contará con obras y servicios completos, amplios parques y pórtico de ingreso. Es un proyecto exclusivo para vivir en familia en un lugar tranquilo, céntrico y seguro haciendo una sabia inversión.

Huacho

En el distrito de Hualmay contamos con terrenos muy bien ubicados, identificados como una importante zona de expansión y desarrollo urbano.

Urbanización Mirasol ofrece una inmejorable oferta de lotes desde 90 m², con todas las obras y servicios.

Tacna

Los Álamos de Tacna contará con todas las comodidades como luz, agua, desagüe, pistas asfaltadas, veredas, parques, áreas verdes y pórtico de ingreso, para una mayor seguridad. Está ubicada en una zona identificada para el buen desarrollo urbano de Tacna.

Huancayo

Se viene desarrollando una operación comercial en La urbanización denominada “Los Eucaliptos de Huancayo” es un proyecto que consta de 3 etapas de lotes de terreno, que además de ofrecer los beneficios que LP acostumbra (servicios básicos, título de propiedad, parques, pistas, etc.) contamos con una “gran alameda” de mas de 800 metros

de Eucaliptos que forman parte de un desarrollo ecológico y aporte como zona de recreación activa para las personas que habitan la urbanización.

El terreno de 25 has donde se está desarrollando esta urbanización, ofrece una propuesta de más de 900 lotes generando una demanda futura aproximada de 5,000 habitantes acorde con la expansión del distrito donde está ubicado, El Tambo.

Lambayeque

En este 2014 se realizó el lanzamiento de La Alameda Real de Lambayeque una atractiva urbanización ubicada en una excelente zona de Lambayeque, muy cerca de Hospitales, centros comerciales y la Avenida Panamericana Norte. La Alameda Real de Lambayeque cuenta con todas las obras completas, así como servicios de luz, agua y desagüe. Rodeados por amplios parques, pórtico de ingreso, una impresionante alameda al costado del pórtico, pistas asfaltadas y veredas, esta nueva propuesta es una perfecta inversión.

HABILITACIÓN URBANA PARA VIVIENDA SECUNDARIA

Alto Pradera Asia

Rodeado por un entorno natural privilegiado, este proyecto se caracteriza por su diseño innovador y exclusivo que lo convierte en un lugar ideal para construir una casa de campo. Ha sido diseñado de forma exclusiva por los reconocidos arquitectos haciendo de Alto Pradera no solo un lugar especial, sino también funcional, cómodo y atractivo.

Su excelente ubicación, a frente al Boulevard de Asia, así como las ventajas que ofrece las condiciones de la zona, convierten a Alto Pradera en una atractiva y novedosa propuesta.

Cuenta con 344 lotes desde 550 m² aprox.

También será posible disfrutar de una laguna, canchas de tenis, mini granja, box para caballos, ciclovías, cancha de golfito, piscinas, club house, restaurante, camino ecuestre, juegos para niños y extensas áreas verdes.

Condominio el Polo

Condominio El Polo se ubica en el distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, con la finalidad de comercializar y construir un proyecto de Habilitación Urbana de lotes con servicios de primera vivienda y amenidades de segunda vivienda, se concentran áreas

verdes al centro del terreno en un gran jardín, dejando parques cerca de los lotes. Se ha considerado pistas asfaltadas y veredas de concreto, conexiones domiciliarias de agua, desagüe y luz.

Adicionalmente se ofrecen amenidades como club house, piscina, juegos para niños, parrillas, cancha de tenis. El atractivo más interesante del terreno son los árboles de más de veinte años de antigüedad, que han sido respetados en su mayoría a la hora de diseñar la lotización.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nuestros proyectos de Vivienda Unifamiliar han sido desarrollados bajo los programas sociales MiVivienda y Techo Propio. Están ubicados en zonas estratégicas de las ciudades, cuentan con acceso a las principales avenidas y de preferencia se encuentran cerca a universidades y centros comerciales.

El producto consiste en un módulo básico de un primer piso con las bases necesarias para la construcción de un segundo piso.

Los proyectos están ubicados en:

Chiclayo: Villas de la ensenada

Chimbote: Villa de la Pradera

Ica: Villas la Florida y Sol de la Florida

Piura: Villas la Planicie

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Sol de Carabaylo:

Importante proyecto Multifamiliar ubicado a unos 5 minutos del km 30 de la Panamericana Norte cruce con la Av. San Juan en el distrito de Carabaylo, en una zona considerada como la de mayor proyección inmobiliaria y que fue el lugar donde Portales inició toda su actual expansión a nivel nacional. Son dos etapas con torres de 5 pisos y un total de 197 departamentos para vivienda, 6 locales comerciales y 43 cocheras.

Son departamentos de un dormitorio principal con baño incorporado, y 2 dormitorios más pequeños, sala comedor, baño, cocina, paredes cubiertas de papel colomural.

Portada del Sol – Ica

Portada del Sol es un proyecto multifamiliar ubicado en la urbanización ya consolidada, muy cerca a la Huacachina y a pocos minutos de centros comerciales, supermercados y colegios. Está conformado por tres edificios de cuatro pisos, con un total de 48 departamentos de 55m², los cuales cuentan con una excelente distribución de ambientes: tres dormitorios (dormitorio principal con baño incorporado), dos baños, Sala-Comedor y Cocina-Lavandería.

Golf Los Andes de Huampaní - Distrito de Ñaña

En la mejor zona de Lima Este, el proyecto multifamiliar Golf Los Andes es un atractivo plan de desarrollo ubicado en la mejor zona de Lima Este. Los edificios cuentan con construcción antisísmica y una óptima distribución de ambientes lo que convierte a cada departamento en un lugar acogedor y comfortable.

Centro Colonial

Centro Colonial es la propuesta inmobiliaria más sólida dentro del casco histórico de la ciudad. Cubre las necesidades de seguridad y confort de toda la familia, incorporando un estilo arquitectónico propio, que favorece la funcionalidad del espacio. Son dos bloques multifamiliares conectados que cuentan con 230 departamentos. Su cercanía a centros comerciales, supermercados y otros puntos de alta concentración convierten a Centro Colonial en una inversión estratégicamente bien ubicada.

Villa Riviera

Residencial Villa Riviera es un conjunto de departamentos con espacios diseñados para brindar comodidad, se encuentra situado en una zona cercana a centros comerciales, colegios, parques y zonas de recreación.

Ofrecerá las siguientes características: un Condominio seguro, orinales áreas verdes, además de zonas recreativas y para parrilla.

Los departamentos de Villa Riviera están muy bien distribuidos, sus acabados serán de primera clase y tendrán un diseño de construcción antisísmico.

Costanera Uno

En la renovada avenida Costanera contamos con la oferta inmobiliaria más sólida de la zona. Este proyecto cubre necesidades de seguridad y confort gracias a un estilo arquitectónico propio, que favorece la funcionalidad del espacio. Los propietarios se verán beneficiados con una extraordinaria vista hacia el mar, además de encontrarse muy cerca a diversos centros comerciales.

Cuando las mejoras de la avenida Costanera terminen de ejecutarse, esta será una hermosa vía que bordeará gran parte del litoral limeño. Costanera Uno se asienta sobre ese lugar privilegiado, rodeado de naturaleza y áreas verdes.

Son tres etapas de un condominio de características únicas, edificado en una excelente zona:

Vista panorámica al Mar.

Moderno diseño de ambientes exteriores e interiores.

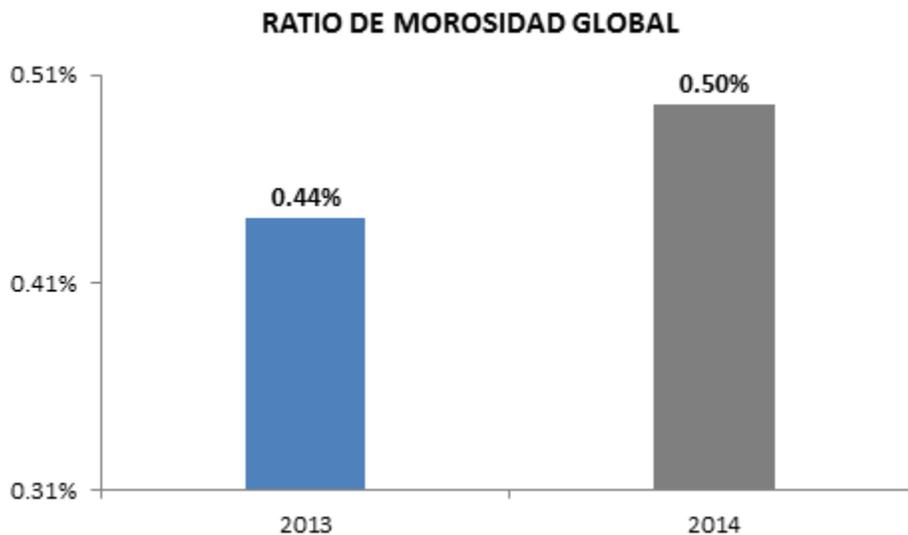
Áreas comunes del condominio: jardines, corredores verdes, juegos y sala para niños en el primer piso.

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar de Los Portales y subsidiarias están principalmente conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Este consta de una cuota inicial del 20% y hasta 72 meses para pagar desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. Las cuentas ascendieron al cierre del 2013 a S/. 339 millones (S/. 274 millones en el 2013).

Los Estados Financieros reportan S/. 257 millones en cuentas del activo (S/. 188 millones en el 2013) y S/. 82 millones en cuentas de orden (S/. 86 millones en el 2012). Éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente.

El ratio de morosidad global durante el año 2013 y 2014 ha sido 0.44% y 0.50%, respectivamente. Así mismo, la Empresa 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.



Unidad Estacionamientos

Manejando espacios nuevos, conducimos hacia un futuro mejor.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nuestra Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos y el servicio de Valet Parking en el Perú, estando presente en varios departamentos y regiones del país. El ámbito de negocios de nuestra Unidad está dedicado específicamente a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como también a la gestión de negocios vinculados como son: Valet Parking, Publicidad Indoor, Soluciones Tecnológicas y Equipamiento, Diseño y Arquitectura de Estacionamientos, entre otros. Nuestra propuesta de valor es brindar soluciones innovadoras relacionadas a la necesidad de estacionar un vehículo tanto a clientes particulares y corporativos; con excelencia en el servicio, moderna infraestructura y tecnología de punta. Para ello desarrollamos soluciones urbanas de valor, para facilitarle la vida a las personas, las empresas y la sociedad.

- Gestionamos pequeños, medianos y grandes proyectos, además de concesiones, partiendo de un concepto técnico y estratégico.
- Rentabilizamos terrenos de terceros, implementándolos como estacionamientos de nuestra red, con absoluta flexibilidad en los plazos contractuales.
- Tomamos a nuestro cargo los servicios de estacionamiento de negocios de retail y todo tipo de comercios en general, incrementando su valor agregado.
- Contamos con un estándar tecnológico en todas nuestras operaciones, tanto en software como hardware, lo que permite estar interconectado permanentemente.
- Ofrecemos servicios de consultoría para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción de estacionamientos, así como la automatización de los mismos.
- Prestamos servicios de Valet Parking en modalidad temporal (eventos sociales, empresariales, institucionales y particulares) o permanente, utilizando para tal fin los estacionamientos de nuestra red.
- Proveemos equipos y software de última generación.
- Contamos con espacios publicitarios ubicados en los mejores lugares de la ciudad, con un gran flujo de clientes, trabajando con creatividad en diversos formatos (volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.)

- Contamos con nuestra tarjeta Portales Pass, única en el mercado, de uso exclusivo en nuestra red de estacionamientos. Portales Pass es fácil de usar y recargar, además permite ahorrar en cada servicio ya que no es necesario el pago en efectivo y brinda una serie de beneficios exclusivos.

Nuestra Unidad de Estacionamientos es ampliamente reconocida porque contribuye al desarrollo de soluciones urbanas de valor, que facilitan la vida a las personas, las empresas y la sociedad; Así mismo, destacada por la excelencia en su servicio, basada en la calidad y la modernidad, contando con un equipo capacitado y comprometido con los logros de la Empresa.

- Nuestra Unidad de Estacionamientos es intensiva en la gestión de recurso humano, razón por la cual reconocemos al capital humano como eje central de nuestras operaciones. Es por ello que nuestros más de 1,800 Colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que nos permite acompañar el importante crecimiento logrado en los últimos años. Asimismo continuamos aplicando “Mediciones de Clima Laboral” que es una herramienta muy importante para verificar y mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo, manteniendo así los más altos estándares de servicio al cliente.
- En línea con nuestra política de Capital Humano y Responsabilidad Social continuamos formado parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), buscando permanentemente las buenas prácticas laborales.
- Como parte del reconocimiento que nuestro trabajo merece, la empresa NSF nos ha mantenido por un año más la certificación ISO 9001:2008, siendo aún la primera empresa de estacionamientos del Perú en lograr ser certificada bajo esta norma. Este hecho nos llena de orgullo, brindándonos una ventaja competitiva y diferenciándonos en el mercado.

Nuestra Unidad de Estacionamientos tiene una presencia en el mercado por más de 50 años, equipo multidisciplinario y comprometido que han logrado a lo largo de este periodo una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. En esta línea, el 2014 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional, operando un total de 207 estacionamientos (186 en el 2013) y 40,140 cocheras (32,631 en el 2013) distribuidas

en Lima, Arequipa, Piura, Trujillo y Chiclayo; destacando en este periodo la incorporación de la operación del Jockey Plaza Shopping Center, centro comercial con el estacionamiento más grande del país. Asimismo, continuamos poniendo énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda de estacionamientos, tales como San Isidro, Cercado, La Victoria y Miraflores. En estos dos últimos distritos contamos con dos concesiones adjudicadas de estacionamientos subterráneos que se encuentran en proceso de desarrollo a través de las empresas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

Destacamos la identificación de nuestra marca Los Portales en la industria de Estacionamientos por parte de nuestros consumidores de Lima y Provincias, logro que mantenemos en los últimos años gracias a un trabajo profesional y a una serie de acciones destinadas a potenciar la marca. En términos generales la percepción de la empresa es sumamente positiva y los consumidores nos identifican como líderes en el rubro de estacionamientos.

RESULTADOS

<p>▣ CRECIMIENTO 18%</p> <p>▣ INGRESOS S/. 74 millones</p>	<p>La Unidad generó en el 2014 ingresos totales por S/. 74 millones (S/. 63 millones en el 2013, lo que representa un crecimiento de 18%). Las ventas de abonados (+16%), ventas de clientes eventuales (+17%) y servicios administrativos (+25%).</p> <p>El margen de contribución fue de S/. 19 millones (S/. 18 millones en el 2013), equivalente a 26% de las ventas (28% de las ventas en el 2013).</p>
<p>▣ EBITDA S/. 13 millones</p>	<p>El EBITDA de la Unidad de Estacionamientos fue de S/. 13 millones (S/. 11 millones en el 2013, lo que representa un crecimiento de 15%).</p>

Unidad Hoteles

Mejoramos nuestra oferta, ofrecemos experiencias inolvidables.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nuestra unidad hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta Unidad se brinda también el servicio de Telemarketing, que maneja y administra los servicios de call center y televentas, dando soporte a todas las Unidades de la Empresa, potenciando el crecimiento de los negocios.

Nuestra estrategia de negocio busca posicionarnos como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Hotel Country Club para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo.

Durante el 2014 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles, resaltando la culminación de 46 nuevas habitaciones como consecuencia de la remodelación del Hotel LP Piura, ubicado en esta ciudad, logrando la estandarización de nuestros productos, alineándolos a los nuevos posicionamientos de imagen y marca. Además, el Hotel Arennas Máncora ubicado en Máncora, Piura logró un excelente inicio de operaciones bajo nuestra administración.

Al cierre del año, Los Portales opera seis establecimientos hoteleros, el Country Club Lima Hotel en San Isidro, Lima; y, cuatro hoteles en provincias bajo la marca LP Hoteles y en adición al Hotel Arennas Máncora, enfocado al sector de lujo.

Los restaurantes y salones de eventos ubicados en nuestros establecimientos hoteleros continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta Unidad: El Restaurante Perroquet, ubicado en el Hotel Country Club, es el punto de encuentro de renombrados hombres de negocio y personalidades, así mismo su Bar Inglés, es punto de encuentro reconocido en la capital limeña y, fue nuevamente premiado en 2014 por Summum como el establecimiento con el mejor pisco sour de la ciudad.

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

COUNTRY CLUB LIMA HOTEL

El Country Club Lima Hotel, se encuentra ubicado en el distrito de San Isidro, en Lima. Cuenta con 83 habitaciones disponibles, 10 salones para eventos y reuniones, un restaurante gourmet “Perroquet”, galardonado como el mejor restaurante de hoteles por 5 años consecutivos y con el Bar Inglés, galardonado por el mejor Pisco Sour de la ciudad. El Country Club Lima hotel es reconocido como el hotel de lujo más emblemático de la capital.

LP LOS PORTALES PIURA

El hotel LP Los Portales Piura se encuentra ubicado en el centro financiero de la ciudad y ostenta la calidad de monumento histórico por su impresionante arquitectura. Este hotel a partir del año 2014 ha duplicado su capacidad habitaciones pasando de 41 a 87 habitaciones totalmente nuevas y equipadas.

LP LOS PORTALES TARMA

El hotel LP Los Portales Tarma cuenta con 46 habitaciones y se encuentra a solo cinco horas de Lima. Ubicado a pocos metros de la Plaza de Armas de Tarma, ofrece instalaciones de primer nivel y un excelente servicio, a los que se suman el salón de eventos, una discoteca y un restaurante de venta de pollos a la brasa. Hoy en día, el hotel LP Los Portales Tarma, constituye una de las mejores alternativas hoteleras de la sierra central.

LP LOS PORTALES CHICLAYO

El hotel LP Los Portales Chiclayo inició sus operaciones en marzo del 2010. Su ubicación, a tres minutos del aeropuerto y del centro comercial de la ciudad ofrece una privilegiada comodidad al viajero. Cuenta con 40 elegantes habitaciones equipadas con modernos equipos de comunicación y audiovisuales para atender al segmento corporativo, así como a los turistas que acuden a la zona.

LP LOS PORTALES CUSCO

El hotel LP Los Portales Cusco, cuenta con 50 habitaciones totalmente renovadas, al igual que otras áreas del establecimiento. Al ser uno de los hoteles más acogedores y agradables de la ciudad, se encuentra muy bien posicionado en el segmento de turistas y ejecutivos que viajan por negocios al Cusco, pudiendo también ser un buen punto de partida para expediciones turísticas.

HOTEL ARENNAS MÁNCORA

Los Portales administra el Hotel Arennas Máncora bajo la modalidad de Gerenciamiento, habiendo iniciado sus operaciones en Agosto del 2013. Ubicado en la zona de Las Pocitas, en el límite con Vichayito, a solo 10 minutos del pueblo de Máncora, cuenta con 22 habitaciones de lujo con vista al mar y una gran extensión de áreas verdes. Durante estos pocos meses de operación se ha posicionado como una de las mejores alternativas de lujo en el Norte del Perú.

El Country Club Lima Hotel gracias a su incorporación a “Leading Hotels of the World” en el año 2013, agrupación internacional de Hoteles de Lujo Independientes, reafirma su proceso para consolidar su posicionamiento en mercados internacionales asegurando altos estándares internacionales de calidad en la operación del hotel.

El Hotel Arennas Máncora tuvo un excelente primer año de operación logrando una ocupación anual del 70 % y una tarifa promedio de S/ 500, incrementando los ingresos de la unidad de hoteles y contribuyendo con la expansión de Los Portales en el Perú.

El Hotel LP Piura culminó el proyecto de ampliación de sus habitaciones duplicando su capacidad actual a 87 habitaciones. Con una inversión realizada de S/. 10 millones. A su vez se hicieron mejoras a las áreas de servicios comunes del hotel con la finalidad de mantener el estándar con el nuevo producto a comercializar.

Finalmente, Telemarketing, que forma parte y contribuye con los resultados de la Unidad de Hoteles, registró en el 2014 ingresos por S/. 1.7 millones, consolidándose como una importante Unidad generadora de ingresos y soporte para las otras Unidades de Negocio.

RESULTADOS



<p>INGRESOS S/. 48 millones</p> <p>MARGEN S/. 17.4 millones</p> <p>UTILIDAD NETA S/. 1.5 millón</p> <p>EBITDA S/. 8 millones</p> <p>CRECIMIENTO 17%</p>	<p>El 2014 ha sido un año de consolidación para nuestras operaciones y de renovación de las instalaciones y los servicios del Country Club Lima Hotel, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento como el hotel símbolo de la ciudad de Lima.</p> <p>Asimismo, la puesta en marcha de las nuevas 46 habitaciones del Hotel LP Piura también contribuyendo con el crecimiento de la unidad. Los hoteles LP siguen manteniendo su oferta de valor: diferenciación, calidad del servicio, estandarización de sus procesos y respuesta favorable de los turistas y ejecutivos que viajan a dichas ciudades.</p> <p>Nuestra Unidad de Hoteles registró en el ejercicio 2014 ingresos por ventas de S/. 48 millones, obteniendo una utilidad bruta de S/. 17.4 millones, finalizando el año con una utilidad de neta de S/. 1.5 millón y generando un EBITDA de S/. 8 millones superiores al año 2013 en 17%.</p>
---	---



Montos expresados en Miles de soles

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Consolidamos nuestro proyecto educativo en el ámbito de nuestros negocios

Desde hace cuatro años estamos implementando acciones que conlleven a consolidar a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Tenemos sólidos vínculos con nuestros grupos de interés y estamos cumpliendo con el compromiso de desarrollar de manera sostenible las ciudades en el ámbito de nuestros negocios. Estamos seguros que una gestión empresarial exitosa debe siempre reflejarse en un impacto en materia económica, social y ambiental integrado con

buenas prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Estamos convencidos que el progreso del Perú depende de las oportunidades que le ofrezcamos a nuestros ciudadanos. Por ello, una de nuestras acciones corporativas está dedicada a un programa de Responsabilidad Social que brinde formación a los niños menos favorecidos, creando para ellos espacios de desarrollo que mejoren su calidad de vida y la de sus familias.

Para lograr este fin, dentro de nuestro programa de Responsabilidad Social estamos consolidando a los Ludoparques como una experiencia que empieza con el desarrollo del niño en sus primeros años y lo lleva, a través del juego, a desarrollar su imaginación y su motivación. Buscamos educar un pensamiento lógico-creativo que descarte estructuras de educación memorística y se cimiente en la base del apoyo a la mejora de la infraestructura educativa.

Esperamos lograr, a través de nuestros diferentes programas y actividades con niños, una mayor integración y verdaderas posibilidades de crecimiento por un futuro mejor para nuestros futuros ciudadanos.

LUDOPARQUES

Seguimos la senda de fomentar la educación como un juego

Nuestro programa de Responsabilidad Social busca continuar creando espacios de sana diversión donde niños y adultos puedan compartir en familia a través de la puesta en marcha de nuestros denominados “Ludoparques”.

Creemos que la actividad esencial de los niños para desarrollar gran parte de sus facultades se basa en el juego. Mediante las acciones lúdicas, ellos toman conciencia de su entorno y elaboran razonamientos y juicios. A través de este programa buscamos promover el derecho a jugar y - a la vez- ayudar a generar espacios públicos para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

Junto con la Asociación Caritas Gracianas, quien nos acompaña en el programa desde el año 2011, realizamos –en paralelo- un trabajo orientado a organizar a las comunidades para asegurar la sostenibilidad de los Ludoparques a través de Talleres de Animadores Lúdicos, integrados por jóvenes quienes son preparados para acompañar a los niños y desarrollar actividades de animación sociocultural con ellos.

Creemos firmemente que a través de nuestros Ludoparques aportamos a la promoción de la educación de una manera interactiva, ya que han sido desarrollados bajo una estrategia de trabajo integradora que potencia las habilidades lúdicas y contribuye a mejorar el aprendizaje, la salud física, las habilidades sociales y la creatividad en los niños, convirtiéndose en un espacio idóneo donde la misma comunidad, a través de actividades grupales, se organiza y pone en práctica reuniones en los Ludoparques que fomentan la unión familiar y comunal.

El programa contempla la elección de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr que los Ludoparques puedan mantenerse mediante la autogestión, lo que permite la sostenibilidad del proyecto. Es importante mencionar que son estos mismos gestores quienes contribuyen a promover el derecho al juego, la exploración, la creatividad, la lectura, la integración comunal y demás actividades al aire libre.

El desarrollo de los Ludoparques comprende la construcción de la infraestructura del Ludoparque y sus juegos y el fortalecimiento de las capacidades lúdicas de la comunidad lo que nos permite beneficiar y mejorar la calidad de las familias de las zonas aledañas.

Nuestros Ludoparques han sido ejecutados íntegramente con recursos propios, contando con la participación activa de los colaboradores de Los Portales a través de nuestro programa de voluntariado corporativo, que integra al equipo de voluntarios en la sostenibilidad de los Ludoparques, permitiendo la gestión y participación activa en las campañas de limpieza, pintado, sembrado, entre otras actividades. Estas acciones nos permiten fortalecer el orgullo de pertenencia y desarrollar a nuestros colaboradores a través de habilidades de liderazgo y trabajo en equipo, incrementando su compromiso y promoviendo nuevas competencias.

Desde el año 2012 venimos implementando Ludoparques. El primero se estableció en la comunidad de La Angostura, distrito de Subtanjalla en Ica, con un área de 2,870m². El segundo se desarrolló en la Urbanización San José en Piura, con un área de 2,800m².

Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2014 culminamos de manera exitosa la implementación del tercer Ludoparque en el distrito de San Vicente en Cañete, con un área de 2,000m² con una activa participación de la comunidad y del Municipio Provincial de Cañete.

Nuestro tercer Ludoparque en Cañete ha concitado mucho entusiasmo gracias al compromiso de la comunidad. Como parte de las acciones del desarrollo del nuevo Ludoparque, en el mes de marzo y abril se realizaron dos campañas, la primera de limpieza de la zona beneficiada y la segunda de sembrado y pintado de los juegos, ambas campañas fortalecieron el interés por generar un espacio de juego en conjunción con la comunidad y el con las autoridades del Municipio de Cañete.

Estamos proyectando la implementación de un cuarto Ludoparque en la ciudad de Pimentel en Chiclayo, el cual esperamos entregar en el segundo trimestre del año 2015.

Durante el año hemos continuado con nuestras actividades de apoyo a la mejora de Instituciones Educativas en tres escuelas de nivel inicial del distrito de Villa El Salvador: la Escuela Príncipe de Asturias, la Escuela Mi segundo Hogar y la Escuela Mi Nueva Casita, escuelas de educación inicial ubicadas en el distrito de Villa El Salvador.

Estas escuelas van a poder formar parte del proyecto de capacitación a docentes a cargo de la Asociación Educativa Caritas Graciosas, quien nos acompaña en este proyecto. A través de dicho proyecto se busca convertir la práctica pedagógica en acciones más activas y eficientes a través de la realización de proyectos de investigación en el aula, la misma que va acompañada con una mejor infraestructura.

Cubriendo esta necesidad de infraestructura, Los Portales realizó diversos arreglos en las áreas educativas, así como la pavimentación del patio de recreo y la habilitación de nuevas áreas de juegos para los niños y niñas de dichas escuelas de educación inicial.

BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Potenciamos nuestro crecimiento, enfocándonos hacia la sostenibilidad

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2014 hemos seguido trabajando en la consolidación de políticas, manuales y procedimientos, así como en la creación de nuevos 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.

En ese sentido, durante el año hemos consolidado la difusión del Código de Ética a todo nivel en nuestras unidades de negocio de tal forma que el código acompañe a nuestros colaboradores en su diario quehacer y sirva de guía para cumplir con acciones correctas en todos los ámbitos y procesos de la empresa. Al mismo tiempo se ha consolidado y difundido el uso de la Línea Ética, por la cual la empresa recibe la comunicación por diversas formas (teléfono, correo electrónico, mensajes de buzón, cartas) de nuestros colaboradores que cooperan con la firme ejecución de nuestro Código de Ética.

En el 2014 iniciamos un modelo de evaluación de desempeño de gerentes sobre un modelo de competencias empresariales. Esto implica que todo el equipo de gerentes haya recibido retroalimentación para ejecutar las acciones de mejora que se desprendan del modelo de evaluación.

Además hemos consolidado las buenas prácticas corporativas y manteniendo la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, continuamos con una serie de acciones destinadas a alcanzar su satisfacción, promoviendo el buen clima laboral y la posibilidad de lograr una interesante línea de carrera al interior de la empresa.

APLICACIÓN DE UTILIDADES

Conforme a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y a los estatutos de la Sociedad, se propone distribuir la utilidad neta de Los Portales S.A. del ejercicio 2014, como sigue:

*Montos en Nuevos Soles

A Reservas	5,321,285.09
A Resultados Acumulados	47,891,565.85
TOTAL UTILIDAD NETA	53,212,850.94

De aceptarse la propuesta de aplicación de resultados, el patrimonio de la sociedad quedará conformado como sigue:

EN NUEVOS SOLES	Importe S/.
Patrimonio Neto	
Capital Social	171,253,798.00
Reserva Legal	26,580,336.98
Otras Reservas	177,000.00
Resultados Acumulados	119,277,357.07
TOTAL PATRIMONIO NETO	317,288,492.05

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2014 a S/. 628.6 millones, lo que representa un incremento de 13% con respecto al año anterior (S/. 523 millones en el 2013). El 80% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas MiVivienda y Techo Propio), 11% a la Unidad de Estacionamientos, 8% a la Unidad de Hoteles y 1% a la Unidad de Rentas.

RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los auditores externos para el ejercicio 2014, Dongo-Soria, Gavelio y Asociados Sociedad Civil, firma miembro de Price Waterhouse Coopers, han emitido un dictamen sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A., así como sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A. y subsidiarias. Asimismo, cabe indicar que la referida firma se encuentra encargada de la auditoría externa de la Empresa desde el ejercicio 2011, por ende no ha

habido cambios durante los últimos 2 años.

NORMATIVIDAD

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Se adjunta la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013.

-Estados Financieros Auditados