



MEMORIA ANUAL 2015

LOS PORTALES S.A.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2015. 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 2016.

Guillermo Velaochaga Raffo

Director - Gerente General

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 2015, la misma que se ve reflejada en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

El año 2015 estuvo marcado por expectativas de bajo crecimiento; los principales países desarrollados no cumplieron sus proyecciones de crecimiento a causa de incertidumbres macroeconómicas, bajos precios de las materias primas, flujos de comercio decrecientes, volatilidad de las monedas y flujos de capital, y estancamiento de la inversión. La desaceleración de China tuvo un impacto importante en los precios de los commodities, determinando una constante caída de sus precios, los cuales han llegado a mínimos cercanos a los de la última crisis financiera del 2008. De otro lado, el precio del petróleo descendió -31% a niveles que no se veían desde el año 2003.

La economía nacional tuvo un crecimiento de 3.3% respecto al año 2014 (2.4%), originado por la mayor actividad registrada en los sectores primarios, tales como Pesca 15.9% (0.4% en el 2014), Minería e Hidrocarburos 9.3% (11.7% en el 2014) y, del sector no primario, electricidad y agua con 6.2% (1.8% en el 2014); en contraste, el sector construcción registró una caída del -5.9% (6.8% en el 2014) y el sector manufactura con -1.7% (14.1% en el 2014).

La balanza comercial registró un déficit de US\$ 2.8 mil millones, explicado principalmente por la caída en los precios de nuestras exportaciones. Al cierre del 2015, las reservas internacionales netas fueron de US\$ 61.5 mil millones (menor en -1.3% a las reservas al cierre del año anterior). La tasa de inflación se mantuvo por encima del rango objetivo del Banco Central cerrando en 4.4% y el tipo de cambio registró una devaluación del 14.5%, cerrando en S/ 3.41 por US\$ 1.

En este contexto, Los Portales y sus subsidiarias, continuaron expandiendo sus actividades comerciales, logrando, en el ejercicio 2015, los mejores resultados financieros de su historia. Esto, debido a su acertado plan de negocios, la potencia de su marca, a la mejora de su posición financiera y a la capacidad y compromiso de su equipo gerencial.

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. durante el año 2015 ascendieron a S/.769 millones (versus S/.668 millones del año 2014), representando un crecimiento de 15%, mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio, ascendió a S/.62.2 millones (versus S/.46.5 millones del 2014), representando un crecimiento de 34%.

Estos resultados se debieron fundamentalmente:

- (i) Al buen desempeño y sostenibilidad 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 16% y registró ingresos por S/.624 millones, consolidando a Los Portales S.A. como la empresa líder en el negocio de Habitación 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 6,236 unidades inmobiliarias y entregó 6,872 inmuebles. Otro hecho importante es que durante el ejercicio 2015 fuimos la empresa con mayor número (747) de desembolsos de créditos hipotecarios MIVivienda en el país.

Las ventas en provincias representaron el 40% de los ingresos totales de esta unidad de negocio, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica adoptada. Es importante también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene -al cierre del 2015- una reserva territorial de más 350 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los próximos años.

- (ii) La Unidad de Estacionamientos mantuvo su liderazgo a nivel nacional en el negocio de parqueos. Lo anterior se sustenta –entre otros- en el mayor número de operaciones, las mismas que se incrementaron a 225 estacionamientos (43,480 cocheras) versus 207 estacionamientos (40,140 cocheras) del año anterior. Las ventas de la Unidad ascendieron a S/. 79.1 millones versus S/. 74.4 millones del 2014, representando un crecimiento del 6%.

Se continuó el desarrollo del plan estratégico de enfocar el negocio en la tecnología como elemento básico para la operación, control y gestión de todas sus operaciones. Asimismo se continuó la estrategia de crecimientos a través de Iniciativas Privadas para la construcción y operación de estacionamientos subterráneos directamente y/o en asociación con terceros. Es importante destacar, que en el mes de diciembre del 2015 se inició la construcción del estacionamiento subterráneo en el distrito de Miraflores (Parque Kennedy), a través de Consorcio de Estacionamientos Miraflores S.A.

- (iii) La consolidación de los ingresos de la Unidad de Hoteles (S/.54 millones en el 2015 versus S/. 50 millones en el 2014, representando un crecimiento de 8%), explicado principalmente por las mayores ventas de habitaciones en los hoteles Country Club, Piura y Cusco; y al negocio de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel. La Unidad opera 325 habitaciones en 6 hoteles (Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Chiclayo, LP Tarma y Arenas Mancora).
- (iv) Es importante destacar también la venta del 49% de la participación accionaria de propiedad de Los Portales S.A. en Strip Centers del Peru S.A. en favor del Grupo Parque Arauco de Chile, transacción realizada en diciembre del 2015. Esta operación generó un ingreso de S/.67 millones y responde a una decisión estratégica de enfocarnos en nuestros negocios “core” y fortalecer la estructura financiera de la empresa.

Durante el 2015, la empresa continuó su proceso de mejora de su estructura financiera, buscando una mayor eficiencia en costos y plazos. Al cierre del ejercicio, la empresa aumentó su participación en el mercado de capitales, en el cual nos hemos posicionado como una de las principales empresas emisoras del país, a través de cuatro emisiones de papeles comerciales y dos emisiones de bonos titulizados.

Los Portales en su gestión social se define como aliado estratégico de la ciudad y, a la fecha, continúa con el desarrollo de “ludoparques”, concebidos como espacios libres sostenibles donde los niños y sus familias de escasos recursos donde puedan desarrollar actividades

lúdicas al aire libre. En el 2015 se culminó el cuarto “Iudoparque” en el Distrito de Pimentel en Chiclayo y, se continuará con dichas actividades en los próximos años.

Es importante destacar que Los Portales cuenta con más 3,400 colaboradores, habiéndose logrado desplegar e internalizar nuestra Cultura Portales a lo largo de toda nuestra organización.

Finalmente, en nombre del Directorio, agradezco el compromiso y el profesionalismo del equipo gerencial de Los Portales y de cada uno de sus 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

ENTORNO ECONOMICO

Los resultados de la economía mundial en el 2015 han sido poco alentadores, mostraron una alta volatilidad en los mercados financieros, así como un débil crecimiento mundial de 2.9%. La economía china registró un índice de crecimiento, el más bajo de los últimos 25 años, de 6,9%. Por otro lado los países desarrollados como EE.UU., Japón y los ubicados en la Eurozona, también sufrieron un deterioro en sus expectativas de crecimiento, mientras que un número importante de países emergentes fueron mostrando una tendencia cada vez más negativa, lo cual se ha visto reflejado en una desaceleración de sus industrias. En América Latina, nuestros principales socios comerciales han tenido un crecimiento de sólo 1.8%, la tasa de crecimiento más baja desde hace 10 años.

La economía nacional en el 2015 acumuló 17 años de crecimiento continuo. Luego de la desaceleración del año 2014 donde obtuvo un crecimiento de 2.4%, en el año 2015 se alcanzó 3.3%. El crecimiento del año 2015 de 3.3% se vio beneficiado por la recuperación del sector primario en 6.2% (-2.2% en el 2014) y del sector no primario en 2.4% (3.6% en el 2014).

Sector	Variación 2015	Variación 2014
Pesca	15.9%	-27.9%
Minería e Hidrocarburos	9.3%	-0.9%
Electricidad y Agua	6.2%	4.9%
Servicios	4.2%	5.0%
Comercio	3.9%	4.4%
Agropecuario	2.8%	1.9%
Manufactura	-1.7%	-3.6%
Construcción	-5.9%	1.9%
PBI Total	3.3%	2.4%

Fuente: BCRP, INEI

En 2015 la balanza comercial continuó siendo deficitaria, tal como ocurrió en el 2014, alcanzó un déficit de US\$ 3.2 mil millones como resultado de la caída de los términos de intercambio. Las exportaciones sumaron US\$ 34.2 mil millones versus las importaciones de US\$ 37.4 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 fue de US\$ 8.4 mil millones equivalente al 4.4% del PBI en 2015, 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 4.4% reflejando principalmente alzas en los precios de alimentos y tarifas eléctricas. El componente de alimentos y energía se incrementó en 3.49%. Sin embargo, la inflación sin alimentos y energía, es decir descontando el impacto de estos rubros de alta volatilidad de precios, se ubicó en 4.13%. El sol continuó devaluándose

respecto al dólar americano. El tipo de cambio cerró el año en S/. 3.431, 14.7% mayor que los S/.2.990 del año anterior.

Al cierre del 2015, las reservas internacionales netas (RIN) fueron de US\$ 61.5 mil millones, monto menor en 1.3% al cierre del año anterior (US\$ 62.3 mil millones).

El sector construcción registró una caída de -5.9%, mostrando una fuerte desaceleración respecto al crecimiento del año anterior de 1.9%, afectado principalmente por el consumo interno de cemento, originado por el retraso del avance de las obras públicas y un menor ritmo de ejecución de los proyectos de vivienda privados.

NUESTRA EMPRESA

Cultura 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, Visión y 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.

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. Su domicilio es 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 2015, 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 2015 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 ha 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 un conglomerado de empresas constructoras mexicano, cuyas principales líneas de negocio son construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. Tiene más de 60 años de presencia en el mercado mexicano.

Ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, mantenimiento y operación de carreteras, puertos y aeropuertos, represas y túneles. Asimismo, participa a nivel de concesiones en el manejo nacional del agua y recolección de basura. El Grupo ICA está presente en diversos países de Latinoamérica y Europa. 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.

Colaboradores

Los Portales cuenta con 3,407 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 92 puestos de nivel gerencial (funcionarios), 141 puestos de nivel jefatural (empleados), 3,085 puestos de nivel técnico y administrativo (empleados) y 89 puestos de construcción civil (obreros).

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

Procesos Legales

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

Valores inscritos en el Registro Público

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

1. Acciones de Capital

Todas las acciones de la Empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones comunes al 31 de diciembre de 2015 asciende a S/.171'253,798.00, con un valor nominal de S/. 1.00 cada una. Durante el 2015, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Bolsa de Valores de Lima.

2. 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%.

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

La primera emisión (US\$20'065,000.00) materia del Segundo Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario”, se realizó en diciembre 2015 con un plazo de 6 años amortizable y con una tasa de 8.09%.

4. 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 3 (tres) emisiones durante el 2015, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO US\$	TASA	VENCIMIENTO
Primer	Tercera	C	PORTA1PC3C	6,000,000	2.9270	14/04/2016
Primer	Tercera	D	PORTA1PC3D	6,000,000	3.4594	28/02/2016
Primer	Tercera	E	PORTA1PC3E	6,000,000	3.5599	10/11/2016

Adicionalmente, la empresa inscribió el Primer Programa Papeles Comerciales – Oferta Privada hasta por US\$50'000,000 o su equivalente en nuevos soles. La empresa realizó 1 (una) emisión durante el 2015, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO US\$	TASA	VENCIMIENTO
Primer	Primera	-	PORTA1PC1	5,000,000	3.5000	28/02/2016

El detalle de la información referida a las cotizaciones mensuales correspondientes al ejercicio 2015, de los valores representativos de deuda inscritos para su negociación en Rueda de Bolsa es el siguiente:

CODIGO ISIN	NEMONICO	AÑO-MES	COTIZACIONES 2015				
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
PEP73050V081	PORTA1PC3B	2015-10	99.7671	99.7671	99.7671	99.7671	99.7671

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 2015 fue de 0.60%.

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.

Administración

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 AUDITORIA

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 (*hasta el 30 de setiembre de 2015, asumiendo sus funciones el Sr. Fernando Gomez Ñato)

Wilfredo de Souza Ferreyra Ugarte - Gerencia Central Unidad Vivienda

Eduardo Ibarra Rooth - Gerencia Unidad Estacionamientos

Luis Gomez Corthorn - Gerencia Unidad Hoteles

Experiencia:**ERNESTO RAFFO PAINE**

Presidente del Directorio y 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 y 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 y 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 y 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 y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

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

ALBERTO PESCETTO RAFFO

Director y 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 y 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 VELAOCHAGA RAFFO

Director Gerente General y 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. Laboró en la empresa hasta el 30 de setiembre del 2015.

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.

FERNANDO GÓMEZ ÑATO

Gerente Corporativo de Finanzas y Tesorería

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. Desde el 1ro de octubre 2015, asume las funciones de Gerente Central de Administración y Finanzas.

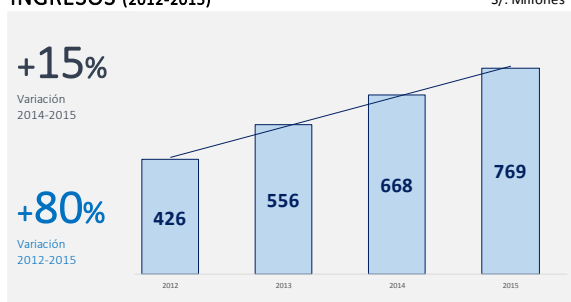
RESULTADOS

La Empresa generó en el 2015 ingresos totales por S/. 769 millones (S/. 668 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento de 15%). El margen de contribución fue de S/. 253 millones (S/. 213 millones en el 2014), equivalente a 33% de las ventas (32% de las ventas en el 2014).

La utilidad neta obtenida fue S/. 62.2 millones, monto mayor en 34% al año 2014 de S/. 46.2 millones en el 2014. El EBITDA Ajustado fue de S/. 183.5 millones, 18% superior al obtenido el año 2014 de S/. 155.9 millones.

INGRESOS (2012-2015)

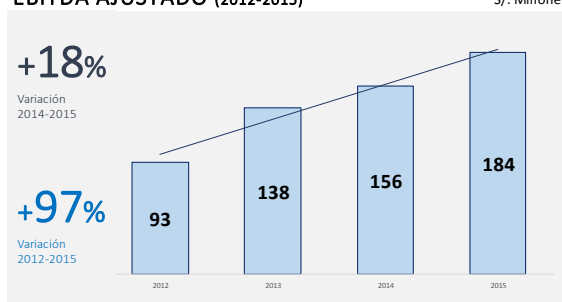
S/. Millones



Fuente y Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (2012-2015)

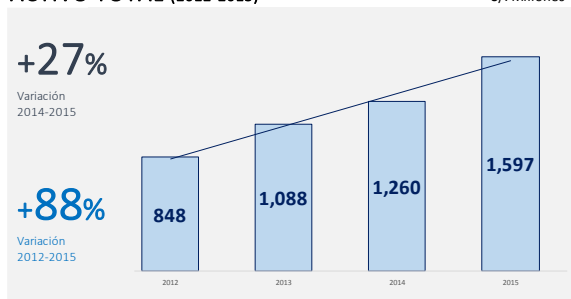
S/. Millones



El Activo Total ascendió a S/. 1,598 millones (S/. 1,260 millones en el 2014), el Pasivo Total alcanzó los S/1,223 millones (S/. 931 millones en el 2014) y el Patrimonio Neto fue de S/. 374 millones (S/. 329 millones en el 2014).

ACTIVO TOTAL (2012-2015)

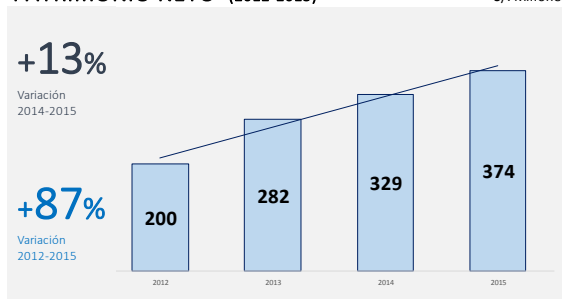
S/. Millones



Fuente y Elaboración Propia

PATRIMONIO NETO (2012-2015)

S/. Millones



El año 2015, la empresa obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones de S/. 26 millones (S/. -14 millones en el 2014) y de Flujo de Actividades de Inversión de S/. 40 millones (S/. -68 millones en el 2014)

S/. Millones	2015	2014
Actividades de Operación		
Utilidad del año	62.2	46.5
Ajustes a la Utilidad	77.3	-3.2
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	-160.7	-44.0
Existencias	-60.2	-74.8
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	107.7	61.5
Flujo después de Actividades de Operación	26.2	-14.1
Actividades de Inversión	13.8	-53.6
Flujo después de Actividades de Inversión	40.0	-67.7
Actividades de Financiamiento	58.2	78.6
Flujo después de Actividades de Financiamiento	98.2	11.0
Saldo de Caja Inicial	64.4	53.4
Saldo de Caja Final	162.6	64.4

Fuente y Elaboración Propia

Unidad Central

Con una sólida cultura, edificamos nuestro futuro

Somos una empresa con una estructura matricial, donde nuestras Unidades de Negocio (vivienda, estacionamientos y hoteles) 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.

ORGANIZACIÓN MATRICIAL - Unidad Central

				
UNIDAD CENTRAL	UNIDAD VIVIENDA	UNIDAD ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD HOTELES	
Administración y Créditos y Cobranzas				
Capital Humano				
Contabilidad				
Finanzas Corporativas				
Marketing				
Tecnología de la Información				

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 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 S.A.

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.

Durante el 2015, continuamos trabajando conjuntamente 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 constituyó la empresa Strip Centers del Perú S.A., a través de la cual se realizaron negocios conjuntos de proyectos de centros comerciales de en el Perú. A finales del 2015, Los Portales S.A. decidió la venta de su participación en Strip Centers del Perú S.A. a su socio chileno, con la finalidad de enfocarse en sus negocios “core”: inmuebles, estacionamientos y hoteles.

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, la misma que se encuentra actualmente en construcción y estará en operación en el segundo semestre de 2016.

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 2015 operamos diferentes productos inmobiliarios a nivel nacional. Estamos presentes en 12 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 primaria y secundaria, proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y MiVivienda, así como proyectos multifamiliares. Todo ello en 12 ciudades y 7 provincias del país.

	2015	2014
Venta Comercial (Unidades)	6,236	6,516
Venta Contable (Unidades)	6,872	6,870
Ventas (S/. Millones)	624	528
Reservas Territorial (Hectáreas)	356	360

Nuestra presencia nacional abarca a:

- 12 ciudades: Piura, Chiclayo, Lambayeque, Trujillo, Chimbote, Huancayo, Ica, Tacna, Lima (Carabayllo, Cercado, Santa Rosa, La Perla, Pachacamac, Cieneguilla y Huampaní), Barranca, Huacho, Cañete (Cañete, Chilca y Asia)
- 7 Provincias: Piura, Lambayeque, La Libertad, Ancash, Junin, Ica, Tacna, Lima

PRODUCTOS QUE COMERCIALIZAMOS

Habilitación Urbana Primaria

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

En el año 2015 entregamos más de 635,339m² en lotes de habilitación urbana a nuestros clientes, por un valor aproximado de S/.449 millones. A su vez tuvimos una producción comercial de aproximadamente 512,730 m² por S/. 472 millones en proyectos que serán entregados a nuestros clientes entre los años 2016 y 2017.

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 51 proyectos en ejecución.

Habilitación Urbana Secundaria

Los Portales ha desarrollado por sexto año consecutivo y con éxito el mercado de viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa. El primer proyecto de casas de campo se inició en Cieneguilla y su expansión en Pachacamac.

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

Vivienda Unifamiliar

A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y MiVivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D. Estos proyectos se están llevando a cabo en las siguientes provincias: Piura, Ica, Chiclayo y Chimbote.

Vivienda Multifamiliar

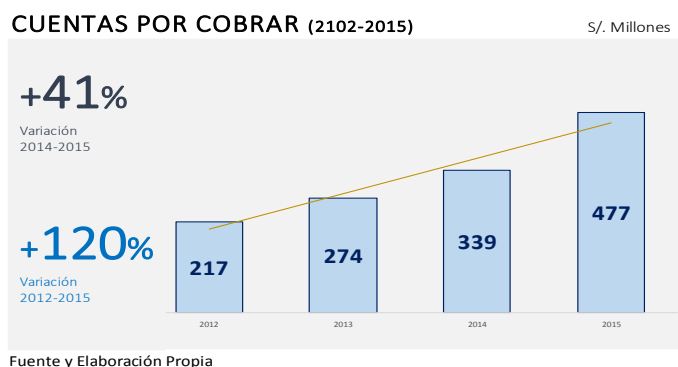
Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental MiVivienda, en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, así como en la periferia de la misma, en Lima Este, Centro y Norte. Asimismo, en el año 2014, se inició un proyecto multifamiliar del mismo tipo en Ica. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se vienen desarrollando en los distritos de Pachacamac, Carabaylo, Ñaña, Centro de Lima, La Perla y San Carlos-Ica.

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar consolidada de Los Portales están principalmente conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de

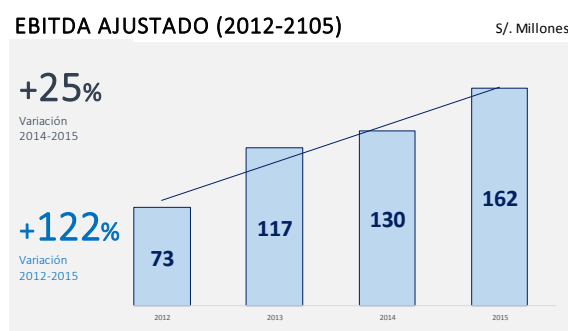
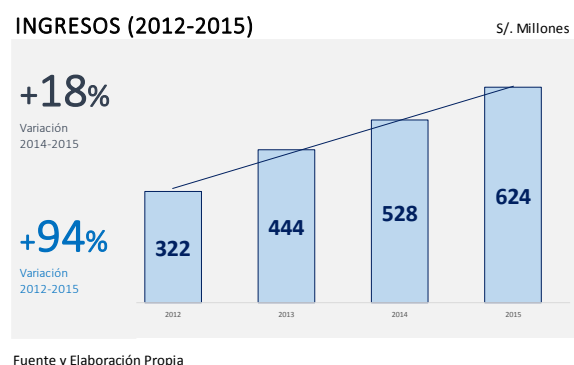
un lote de terreno. Este consta de una cuota inicial del 20% y hasta 72 meses para pagar desde la fecha de suscripción del contrato de venta garantizado. Las cuentas ascendieron al cierre del 2015 a S/. 477 millones (S/. 339 millones en el 2014). Los Estados Financieros reportan S/. 413 millones en cuentas del activo (S/. 257 millones en el 2014) y S/. 64 millones en cuentas de orden (S/. 82 millones en el 2014). 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 2015 y año 2014 ha sido de 0.60% para ambos años. 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.



RESULTADOS

La Unidad generó en el 2015 ingresos totales por S/. 624 millones (S/. 528 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento de 18%). El margen de contribución fue de S/. 207 millones (S/. 169 millones en el 2014), equivalente a 33% de las ventas (32% de las ventas en el 2014). El EBITDA Ajustado fue de S/. 162 millones, 25% superior al obtenido en el año 2014 de S/. 130 millones.



Unidad Estacionamientos

Manejando espacios nuevos, conducimos hacia un futuro mejor.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Esta Unidad lidera el mercado de estacionamientos 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.
- 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.
- Prestamos servicios de Valet Parking en modalidad temporal (eventos sociales, empresariales, institucionales y particulares) o permanente, utilizando para tal fin los estacionamientos de nuestra red
- Contamos con espacios publicitarios ubicados en los mejores lugares de la ciudad, con un gran flujo de clientes, trabajando con creatividad en diversos formatos (volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.)
- 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 2,000 Colaboradores son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Todo ello, complementado con un proceso especializado de selección, inducción y retención de talento que nos permite acompañar el importante crecimiento logrado en los últimos años. 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 otorga una ventaja competitiva y nos diferencia en el mercado.

Hace más de 50 años que tenemos una fuerte presencia en el mercado, gracias al esfuerzo de un equipo multidisciplinario y comprometido que ha logrado a lo largo de este periodo una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. En esta línea, el año 2015 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional, operando un total de 225 estacionamientos (207 en el 2014) y 43,480 cocheras (40,140 en el 2014) distribuidas en Lima, Arequipa, Cajamarca, Piura, Trujillo, Chiclayo, Huacho, Huánuco, Pucallpa e Ica. 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.

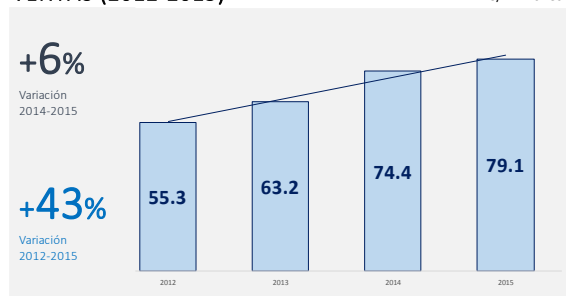
RESULTADOS

La Unidad generó en el 2015 ingresos totales por S/. 79 millones (S/. 74 millones en el 2014, lo que representa un crecimiento de 6%). El margen de contribución fue de S/. 22 millones (S/.

19 millones en el 2014), equivalente a 29% de las ventas (26% de las ventas en el 2014). El EBITDA fue de S/11 millones.

VENTAS (2012-2015)

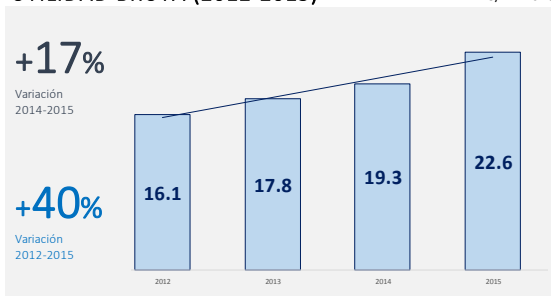
S/. Millones



Fuente y Elaboración Propia

UTILIDAD BRUTA (2012-2015)

S/. Millones



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 2015 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles, resaltando la remodelación del Restaurante Perroquet.

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 2015 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

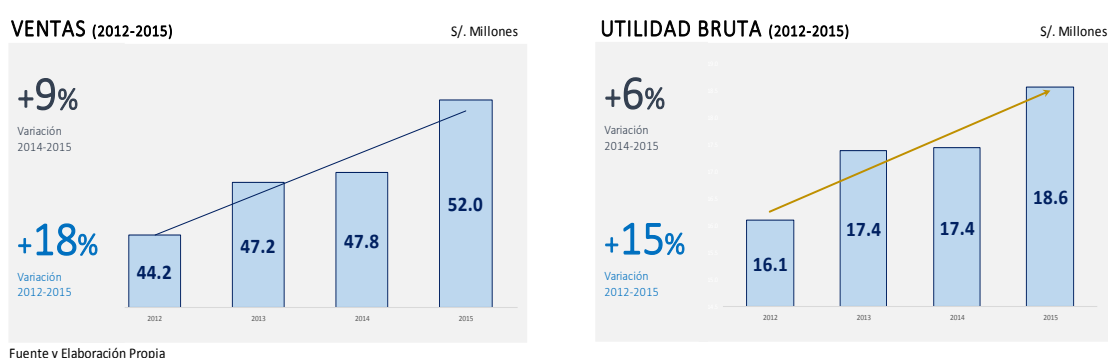
Los Portales administra el Hotel Arennas Máncora bajo la modalidad de Gerenciamiento. Ubicado en la zona de Las Pocitas, en el límite con Vichayito, a solo 10 minutos del pueblo de Máncora, cuenta con 22 habitaciones de lujo con vista al mar y una gran extensión de áreas verdes..

RESULTADOS

El 2015 ha sido un año de consolidación para nuestras operaciones y de renovación de las instalaciones y los servicios del Country Club Lima Hotel, con el objetivo de fortalecer su posicionamiento como el hotel símbolo de la ciudad de Lima.

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

Nuestra Unidad de Hoteles registró en el ejercicio 2015 ingresos por ventas de S/54.2 millones, obteniendo una utilidad bruta de S/ 18.1 millones, finalizando el año con una utilidad de neta de S/ 1.2 millones y generando un EBITDA de S/ 9.1 millones.



Unidad Rentas

Los Portales S.A. como producto de sus diversas actividades inmobiliarias, genera de manera continua áreas comerciales, las mismas que son parte de sus desarrollos urbanos, concesiones, operaciones de estacionamiento y, actividades hoteleras.

La empresa vendió s-en diciembre 2015- su participación accionaria en Strip Centers del Perú S.A. al Grupo Parque Arauco, desprendiéndose del activo principal de esta división, no obstante lo cual, aún mantiene activos disponibles de menor escala para continuar con su negocio de rentas.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Consolidamos nuestro proyecto educativo en el ámbito de nuestros negocios

Desde hace cinco 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 de manera más activa a través de la investigación en el aula, promoviendo la formación de niños investigadores y se cimente en la base del apoyo a la mejora de la infraestructura educativa.

A través de dicho programa se busca convertir la práctica pedagógica en acciones más activas y eficientes a través de la realización de proyectos de investigación en el aula, promoviendo la formación de niños investigadores desde el posicionamiento de una metodología activa de aprendizaje basada en la investigación

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

LUDOPARQUES

Seguimos la senda de fomentar la educación cómo un juego

Nuestro programa de Responsabilidad Social busca continuar creando espacios de sana diversión donde niños y adultos puedan compartir 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 actividades lúdicas, ellos toman conciencia de su entorno y elaboran razonamientos y juicios. A través de este proyecto buscamos promover el derecho a jugar y - a la vez- ayudar a generar espacios públicos de recreación en las localidades donde nos establecemos para que los niños de nuestras ciudades se diviertan y aprendan libremente.

Junto con la Asociación 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.

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 actividades en los Ludoparques que fomentan la unión familiar y comunal.

El programa contempla la elección de gestores comunales quienes son seleccionados, capacitados y formados para lograr que los Ludoparques puedan mantenerse mediante la autogestión, 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 a través de 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 vida 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 colaboradores en las actividades de los Ludoparques, permitiendo la gestión y participación activa en las campañas de limpieza, pintado, sembrado, entre otras. 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 desarrollando nuevas competencias.

El primer Ludoparque se estableció en el 2012 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. El tercero en el distrito de San Vicente en Cañete con un área de 985m².

Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2015 culminamos de manera exitosa la implementación del cuarto Ludoparque en el distrito de Pimentel en Chiclayo, con un área de 735.62m² con una activa participación de la comunidad y de la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Nuestro cuarto Ludoparque en Chiclayo ha concitado mucho entusiasmo gracias al compromiso de la comunidad. Como parte de las acciones del desarrollo del nuevo Ludoparque, en los meses de marzo a mayo 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 con las autoridades del Municipio de Pimentel.

Estamos proyectando la implementación de un quinto Ludoparque en la ciudad de Barranca, el cual esperamos entregar en el segundo trimestre del año 2016.

OTROS PROGRAMAS

Durante el año hemos continuado con nuestras actividades de apoyo a la mejora de la educación en nuestro país en las siguientes escuelas de nivel inicial: la Escuela Jesús de Nazareth, la Escuela República del Perú, la Escuela Mi Nueva Casita, la Escuela Pequeños Querubines, la Escuela Jorge Basadre, la Escuela Los Portales y la Escuela Corazón de Jesús, escuelas ubicadas en el distrito de Villa El Salvador.

Estas escuelas forman parte del programa “Rum Rum el Explorador” orientado a la capacitación de docentes a cargo de la Asociación Educativa Caritas Gracianas, quien nos acompaña en este proyecto. A través de dicho programa se busca convertir la práctica pedagógica en acciones más activas y eficientes a través de la realización de proyectos de investigación en el aula, promoviendo la formación de niños investigadores desde el posicionamiento de una metodología activa de aprendizaje basada en la investigación. Beneficiando a un total de 7 instituciones educativas, cerca de 49 docentes y 1300 niños y niñas con la metodología de los Proyectos de Investigación en el Aula.

BUENAS PRÁCTICAS CORPORATIVAS

Potenciamos nuestro crecimiento, enfocándonos hacia la sostenibilidad

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2015 continuamos 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. Se consolidó la difusión del Código de Ética, de tal forma que dicho código acompañe a nuestros colaboradores en su diario quehacer y sirva de guía para cumplir con acciones correctas en todos los ámbitos y procesos de la empresa. Al mismo tiempo se ha consolidado y difundido el uso de la Línea Ética, por la cual la empresa recibe 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.

Durante 2015 continuamos con las evaluaciones de desempeño a gerentes sobre un modelo de competencias empresariales, quienes recibieron retroalimentación para ejecutar las acciones de mejora que se desprendan del modelo de evaluación.

Además hemos consolidado las buenas prácticas corporativas y 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 2015, como sigue:

	s/.
A Reservas	5,311,059.54
A Resultados Acumulados	33,799,535.87
A Dividendos	14,000,000.00
TOTAL UTILIDAD NETA	53,110,595.41

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

PATRIMONIO NETO	S/.
Capital social	171,253,798.00
Reserva legal	31,891,396.52
Otras reservas	177,000.00
Resultados acumulados	153,076,892.94
TOTAL PATRIMONIO NETO	356,399,087.46

RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2015 a S/. 768.8 millones, lo que representa un incremento de 15% con respecto al año anterior (S/. 667.8 millones en el 2014). El 82% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas MiVivienda y Techo Propio), 10% a la Unidad de Estacionamientos, 7% a la Unidad de Hoteles y 1% a la Unidad de Rentas

RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los auditores externos para el ejercicio 2015, Dongo-Soria, Gavelio y Asociados Sociedad Civil, firma miembro de Price Waterhouse Coopers, han emitido un dictamen sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A., así como sobre los Estados Financieros de Los Portales S.A. y subsidiarias. Asimismo, cabe indicar que la referida firma se encuentra encargada de la auditoría externa de la Empresa desde el ejercicio 2011, por ende no ha habido cambios durante los últimos años.

NORMATIVIDAD

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

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Se adjunta la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios 2014 y 2015.

-Estados Financieros Auditados