

Memoria anual 2013

Mejorando la vida de todos los peruanos





Contenido

01 01.p07	Declaración de Responsabilidad	06 06.p75	Responsabilidad Social
02 02.p11	Carta del Presidente	07 07.p81	Información Corporativa
03 03.p13	Resultados	07.p83	Buenas Prácticas Empresariales
03.p15	Entorno Económico	07.p83	Colaboradores
04 04.p19	Los Portales	07.p85	Aplicación de Utilidades
04.p21	Cultura Los Portales	07.p85	Procesos Legales
04.p23	Visión, Misión, Principios	07.p85	Valores Inscritos en Registros Públicos
04.p25	Directorio	07.p85	Responsables de la Información Financiera
04.p27	Respaldados por su experiencia	07.p85	Normatividad
04.p29	Nuestra Empresa	08 08.p87	Estados Financieros Auditados
04.p33	Factores de Riesgo	08.p89	Los Portales S.A. y Subsidiarias Estado Separado
05 05.p37	Unidades de Negocio	08.p95	Los Portales S.A. y Subsidiarias Estado Consolidado
05.p39	Unidad Central		
05.p47	Unidad Vivienda		
05.p59	Unidad Estacionamientos		
05.p65	Unidad Hoteles		
05.p71	Unidad Rentas		



Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2013. 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 2014.

Guillermo Velaochaga Raffo
Director - Gerente General



Carta del Presidente

Con creatividad y constancia,
logramos grandes resultados.

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 2013, la misma que se ve reflejada en los Estados Financieros auditados que luego someteremos a su consideración.

En un contexto mundial de incertidumbre generado por la situación real de las grandes economías y la desaceleración de las economías de China e India, en Perú se registró un buen desempeño (con un crecimiento de 5.0%) sustentado principalmente en el dinamismo de la demanda interna y el crecimiento de la inversión, tanto privada como pública.

En este contexto, Los Portales y sus subsidiarias, con negocios posicionados estratégicamente en los sectores de mayor dinamismo nacional, continuaron expandiendo sus actividades comerciales, circunstancia que, sumada al crecimiento de la economía peruana, determinó la obtención de los resultados del 2013.

Los ingresos consolidados de Los Portales y subsidiarias ascendieron en el 2013 a S/. 556 millones, lo que representa un incremento de 30% con respecto al 2012. El 80% de los ingresos correspondió a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas MiVivienda y Techo Propio), 12% a la Unidad de Estacionamientos, 8% a la Unidad de Hoteles y 1% a la Unidad de Rentas. La utilidad bruta consolidada ascendió a S/. 172 millones y la utilidad neta del ejercicio subió a S/. 46 millones, con respecto al año 2012.

Los resultados obtenidos en el año se deben, principalmente:

- » Al buen desempeño y sostenibilidad de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y que se encuentra diversificada geográficamente en el país, con presencia en más de diez ciudades. Esta Unidad generó ventas de S/. 444 millones en el año, de las cuales 45% representaron ventas en provincias. Asimismo, destacaron: (i) la adquisición de nuevas reservas territoriales, alcanzando al cierre del 2013, 417 hectáreas por un valor de S/. 229 millones, lo cual asegura la sostenibilidad del negocio de vivienda para los próximos años y, (ii) al éxito de todos los proyectos de habilitación urbana y de vivienda secundaria lanzados en el año, cuya comercialización fue muy exitosa.
- » Al crecimiento de la Unidad de Estacionamientos, líder indiscutible del negocio nacional de parqueos, que cerró el año con 186 playas de estacionamiento (32,631 cocheras) y con ventas de S/. 63 millones. Esta Unidad continuó su expansión con la apertura de nuevas operaciones en Lima y provincias, ofreciendo un excelente servicio, que ha sido premiado con la preferencia de nuestros clientes. A ello se suma nuestra participación en proyectos de estacionamientos subterráneos a través de negocios relacionados, concesiones municipales, la presentación de nuevas iniciativas privadas con distintas municipalidades y, al desarrollo constante de productos y negocios colaterales asociados.
- » Al incremento del orden del 7% en los ingresos de la Unidad de Hoteles, que registró ventas de S/. 47 millones en el 2013, lo que se explica principalmente por el aumento de las ventas en el área de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel. Es destacable mencionar también que en el 2013 se inició la operación hotelera del remodelado Hotel Arennas Máncora, el mismo que se incorporó a la línea de hoteles de lujo operados por Los Portales en el país.

- » A la formalización de la alianza estratégica con Parque Arauco de Chile para la construcción y operación conjunta de strip malls en el país, a través de nuestra empresa conjunta "Strip Centers del Perú S.A.", a la cual Los Portales canalizó aportes de capital de hasta por S/. 30 millones.
- » Al compromiso de nuestros accionistas, quienes durante el año, realizaron aportes de capital en la empresa hasta por S/. 51 millones.
- » A la consolidación del área central como socio estratégico de todas las Unidades de Negocio, gestionando uniforme y costo-efectivamente sus requerimientos, participando en dos sucesos que marcaron positivamente el 2013:
 - a. El regreso de Los Portales al mercado de capitales peruano con la primera emisión materia del Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar del Negocio Inmobiliario, así como con cuatro emisiones de e-prospectus, todas realizadas con amplia demanda en el mercado, ratificando la confianza del medio en la solidez de la Empresa.
 - b. La implementación de las nuevas oficinas corporativas (sede central) ubicadas en el Distrito de Magdalena (Av. Del Ejército esquina con Calle Ugarte y Moscoso), la cual ha permitido sinergias y consolidar la "Cultura Los Portales".

Como ha venido sucediendo en los últimos años, el 2013 continuó siendo un año de trabajo y dedicación intensivo debido al crecimiento de todas nuestras operaciones en el país y a la búsqueda constante de nuevas oportunidades de negocio y alianzas estratégicas con terceros que garanticen sostenibilidad y optimicen el desempeño de las líneas de negocio existentes. En ese sentido, nos ratificamos en la continuidad de nuestras actividades en el ámbito de las habilitaciones urbanas y proyectos de vivienda social en provincias y nuevos proyectos de vivienda secundaria; en la apertura de nuevos micro-estacionamientos en diversos puntos de la capital; en la construcción y operación de nuevos estacionamientos subterráneos; en el manejo de nuevos establecimientos hoteleros y, en la inversión en negocios de renta.

Continuamos trabajando también paralelamente en el proceso de "corporativización" de la empresa; en el fortalecimiento de la marca "Los Portales" y, en nuestra apuesta por buscar siempre y constantemente la innovación a fin de idear nuevos productos que mejoren la calidad de vida de los vecinos de nuestras ciudades.

Finalmente, debo destacar que todo lo descrito anteriormente ha sido posible gracias al esfuerzo, la experiencia y el profesionalismo del equipo gerencial de Los Portales y a la participación activa de los más de 3,000 colaboradores, quienes con su creatividad y constancia han permitido consolidar a Los Portales como una de las principales empresas inmobiliarias del país.

En nombre del Directorio, agradezco el compromiso de todos nuestros colaboradores, el apoyo de nuestros accionistas y la preferencia de nuestros clientes.

A todos ellos, muchas gracias.

Ernesto Raffo Paine
Presidente del Directorio

03

Resultados
Mejoramos tu ciudad,
mejoramos tu vida.





↑ **5.0%**

La economía peruana creció impulsada por la demanda interna, el consumo privado y público, y la inversión.

ENTORNO ECONÓMICO

En el año 2013, la economía mundial tuvo una lenta evolución alcanzando un crecimiento de 2.7%. Estados Unidos presentó un pobre desarrollo, creciendo solamente 1.8%. A esta situación se sumó el anuncio de la Reserva Federal de reducir la expansión monetaria, circunstancia que tendrá efectos en la economía norteamericana y en la de los países emergentes.

Europa se recupera lentamente de la crisis, presentando una gran debilidad en los países endeudados; en tanto que los emergentes continúan creciendo, pero a un menor ritmo que los años anteriores.

China cerró el año con alrededor de 7.7%, el menor crecimiento en una década, mientras que la economía rusa se desaceleró en 1.4%, la India 4.0% y Brasil 2.5%.

La economía peruana creció 5.0% en el año 2013, impulsada por la demanda interna, el consumo privado, el consumo público y la inversión; acumulando 15 de años de crecimiento consecutivo, liderado por los sectores de Pesca (12.2%), Construcción (8.6%), Comercio (5.9%) y Electricidad y Agua (5.6%).

PBI 2013

SECTOR	%	VARIACIÓN ANUAL 2013 2012
Pesca	0.4 %	12.2 %
Construcción	7.3 %	8.6 %
Comercio	15.4 %	5.9 %
Electricidad y Agua	2.0 %	5.6 %
Minería e Hidrocarburos	4.6 %	2.9 %
Manufactura	13.7 %	1.7 %
Otros sectores	56.6 %	6.2 %
TOTAL	100.0 %	5.0 %

Fuente: MEF, SUNAT e INEI

↑ **8.6%**

El sector construcción registró un crecimiento de 8.6% reflejado por el mayor consumo de cemento ↑8.8% y el aumento de inversión en el avance físico de obras ↑9.6%.

↑ **16.7%**

El crecimiento de la inversión en construcción influyó positivamente en la actividad inmobiliaria.

Después de más de 10 años, el Perú reportó, al cierre del 2013, una balanza comercial negativa de US\$ 365 millones. Las exportaciones alcanzaron US\$ 41,826 millones (9.5% menos que el año 2012) y las importaciones ascendieron a US\$ 42,191 millones (2.6% más que el año anterior).

Al 31 de diciembre de 2013 las Reservas Internacionales Netas (RIN) ascendieron a US\$ 65,663 millones, monto mayor en US\$1,672 millones a lo alcanzado a fines del 2012.

Al finalizar este año la inflación fue de 2.9%, tasa que se ubicó dentro del rango meta del Banco Central de Reserva; mientras que el Nuevo Sol registró una devaluación anual de 8.5% con respecto al Dólar Americano.

El sector construcción registró un crecimiento de 8.6% reflejado por el mayor consumo de cemento (8.8%) y el aumento de inversión en el avance físico de obras (9.6%). Este crecimiento se explica, principalmente, por (i) obras de infraestructura vial desarrolladas en el país. (ii) reasentamiento de comunidades mineras, (iii) construcción y ampliación de centros comerciales, (iv) construcción de edificios de oficinas, y (v) la construcción de viviendas, condominios y conjuntos habitacionales.

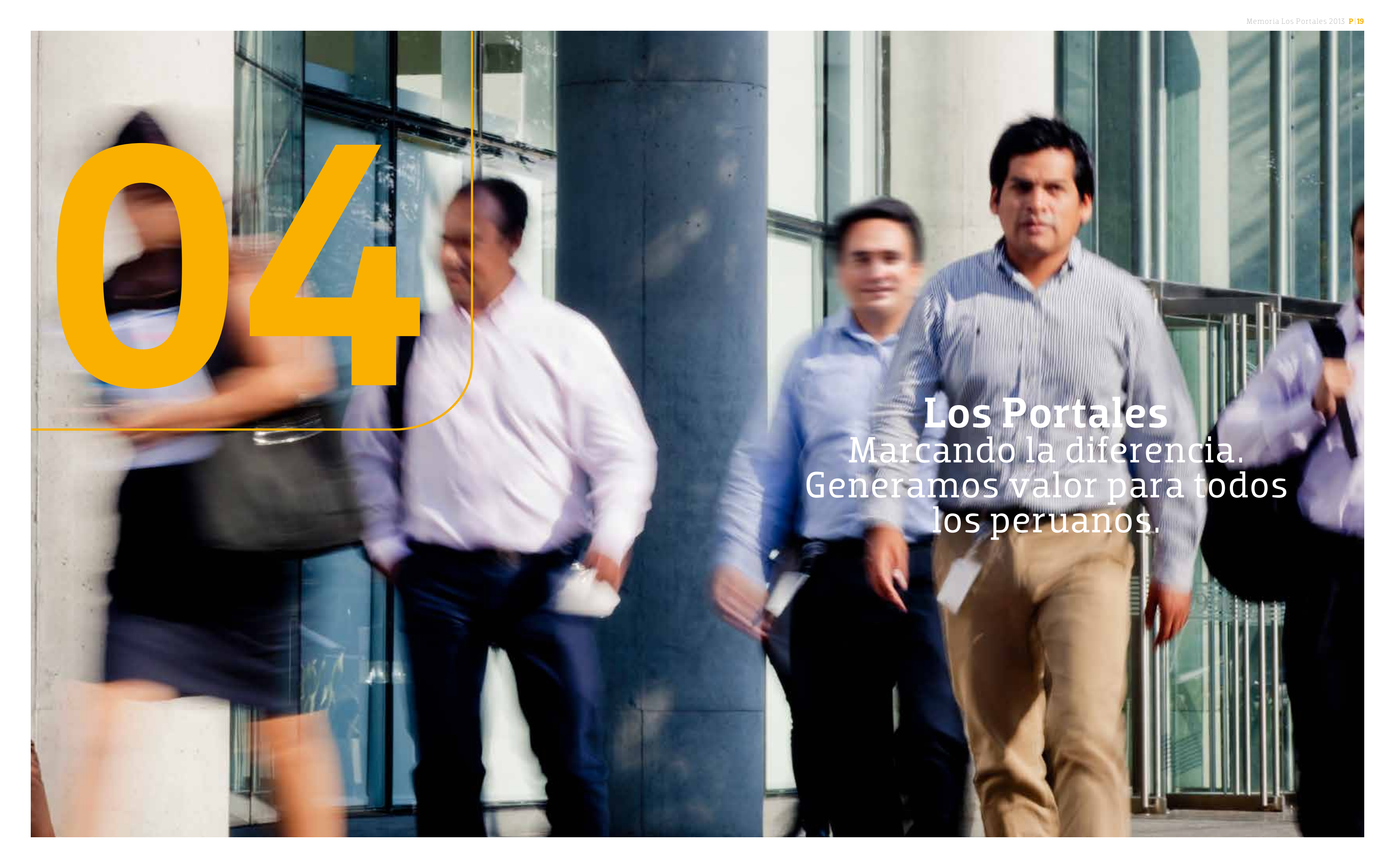
PBI 2013

SECTOR CONSTRUCCIÓN	%	VARIACIÓN ANUAL 2013 2012
Consumo interno de cemento	93.5 %	8.8 %
Avance físico de obras	4.6 %	9.6 %
Vivienda de no concreto	1.9 %	2.2 %
TOTAL	100.0 %	8.6 %

Fuente: MEF, SUNAT e INEI
Elaboración: Propia

El crecimiento de la inversión en construcción influyó positivamente en la actividad inmobiliaria, la cual registró un incremento en el año de 16.70%, reflejado en los servicios que prestan las empresas dedicadas al rubro, tanto para viviendas, oficinas y comercio.





04

Los Portales
Marcando la diferencia.
Generamos valor para todos
los peruanos.



CULTURA LOS PORTALES

1. El cambio y la innovación son permanentes.
2. No navegamos en "zona comfortable".
3. Estamos permanentemente enfocados al logro de resultados que generen valor, tanto para nuestro negocio, como para el entorno donde lo desarrollamos.
4. Nos anticipamos a los hechos, lo que nos permite mantenernos a la vanguardia de la competencia.
5. Buscamos mejorar las ciudades y la vida de los habitantes donde estamos presentes.

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.

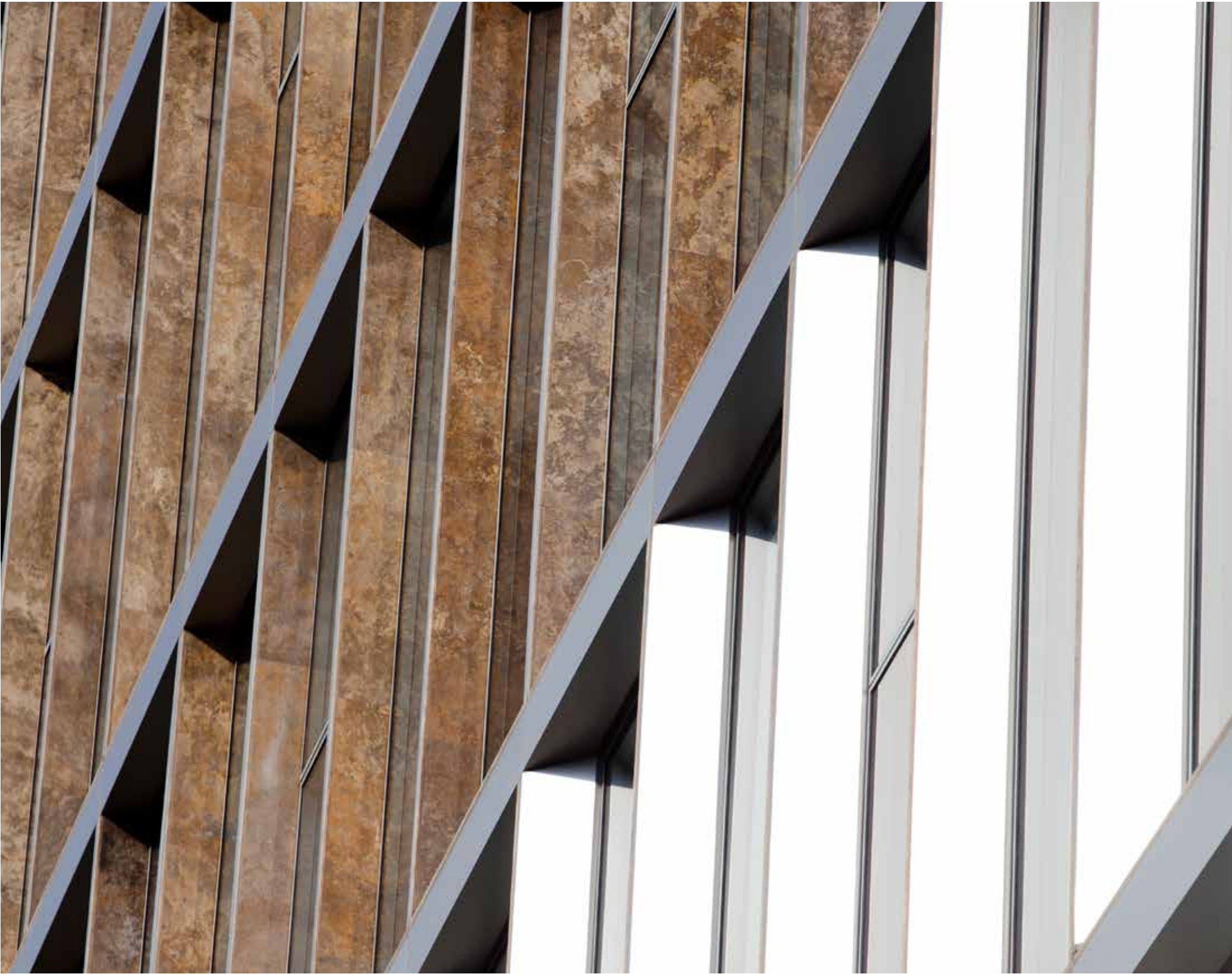
Confianza

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.





DIRECTORIO

PRESIDENCIA

Ernesto Raffo Paine Grupo Raffo

DIRECTOR TITULAR

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

DIRECTOR SUPLENTE

Rubén Gerardo López Barrera Grupo ICA
Eduardo Ibarra Díaz Ufano Grupro Raffo

COMITÉ EJECUTIVO

MIEMBRO TITULAR

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 AUDÍTORIA

PRESIDENCIA

Alejandro Vargas Reyes Grupo ICA

MIEMBROS

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

FUNCIONARIOS

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



RESPALDADOS POR SU EXPERIENCIA

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.

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

Vicepresidente de Administración y Finanzas / Chief Financial Officer (CFO) 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 PES CETTO 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 Internacionales 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.

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 VELAOCHAGA 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.

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 2012 fue José Granda 167, San Isidro, Lima (desde finales de 2013, la nueva sede corporativa se encuentra en Calle Ugarte y Moscoso 991, piso 7, Magdalena del Mar); teléfono 211-4466. La dirección web es www.losportales.com.pe.

Objeto social

Nos dedicamos 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 nuestros 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.

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 escisiones, 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); y el 21 de noviembre de 2011 fue aprobada la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.

Durante 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 conforman 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

Durante el año 2013, se realizó un Aumento de Capital por Aportes en efectivo hasta por S/.'51'620,000.00. Al 31 de diciembre de 2013 el capital 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 2013 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, su experiencia en el mercado local a contribuido a potenciar las sinergias aportadas por socio mexicano, contribuyendo a pontenciar 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).

En el año 2013 el Grupo ICA registró ingresos por más de US\$ 2,500 millones y su experiencia ha contribuido decididamente a consolidar las operaciones de Los Portales S.A., aprovechando al máximo su know how y sus estrategias comerciales.



→ 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:

- i. La evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compra venta.
- ii. El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos.
- iii. La venta al crédito mediante la suscripción de contratos con reserva de dominio hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos suscrito.

El ratio de morosidad global agregado promedio del año 2013 fue de 0.4.

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.

05

Unidades de Negocio
Comprometidos con el desarrollo,
construimos un futuro mejor.



Unidad Central

Con una sólida cultura propia,
edificamos nuestro futuro.





↑

ORGANIZACIÓN

↑

NUEVA SEDE

La Unidad Central es el "socio estratégico" de las Unidades de Negocio y sienta las bases necesarias para un crecimiento sostenible.

A fines del 2013, mudamos todas las Unidades de Negocio a una nueva sede corporativa ubicada en un moderno edificio en la cuadra 20 de la Av. del Ejército.

-> ORGANIZACIÓN MATRICIAL – Unidad Central –

LOS PORTALES				
↓	↓	↓	↓	↓
UNIDAD CENTRAL	UNIDAD VIVIENDA	UNIDAD ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD HOTELES	UNIDAD RENTAS
Administración y Créditos y Cobranzas				
Capital Humano				
Contabilidad				
Finanzas Corporativas				
Legal				
Marketing				
Tecnología de la Información				

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 nuestra "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.

SEDE CENTRAL

A fines de 2013, mudamos todas las Unidades de Negocio a una nueva sede corporativa ubicada en un moderno edificio en la cuadra 20 de la Av. Del Ejército (Calle Ugarte y Moscoso 991, Magdalena del Mar). El cambio a esta nueva sede mejora y consolida la interacción de todas las áreas de negocio dentro del esquema de la "Cultura Los Portales", y potencializa las sinergias corporativas con la consecuente disminución de costos.

La moderna torre de oficinas premium tiene vista por sus cuatro frentes, lo que permite ambientes con mejor iluminación y ventilación natural, reduciendo significativamente los costos de energía y las emisiones de carbono.

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 2013 es de 99.9%.

Consorcio de Estacionamientos Gamarra S.A.

Constituida el año 2013 a propósito 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.

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 2013 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. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2013 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.

Consorcio 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.

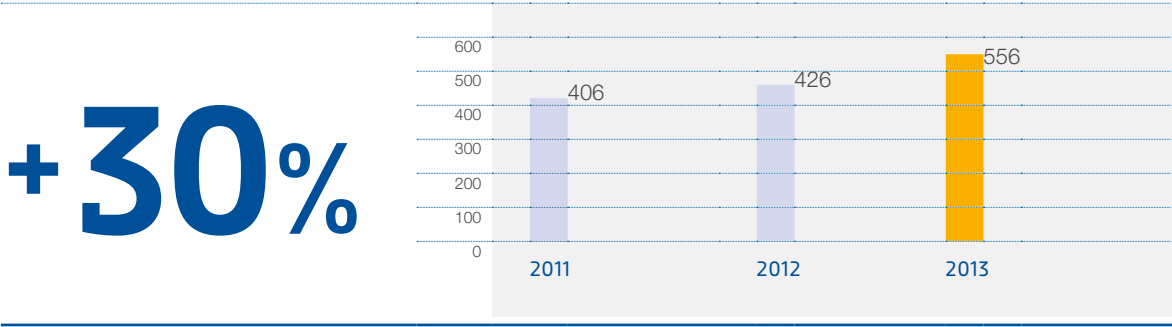
RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y SITUACIÓN FINANCIERA

Ingresos

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, éstos ascendieron en el año 2013 a S/. 556 millones, lo que representa un incremento de 30% con respecto al año anterior (S/. 426 millones en el 2012). 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.

→ VENTAS – s/. millones –

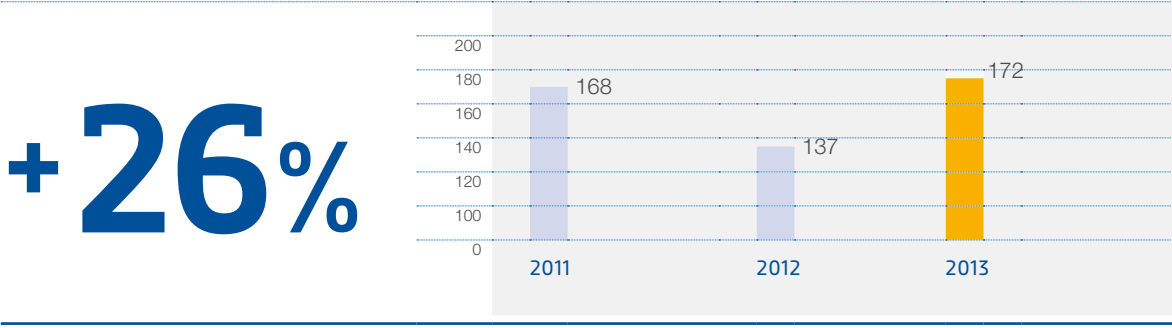
VARIACIÓN 2012 – 2013



La utilidad bruta ascendió a S/. 172 millones, monto superior en 26% a los S/. 137 millones del año 2012. Este importe representa el 31% de las ventas (32% en el año 2012).

→ UTILIDAD BRUTA – s/. millones –

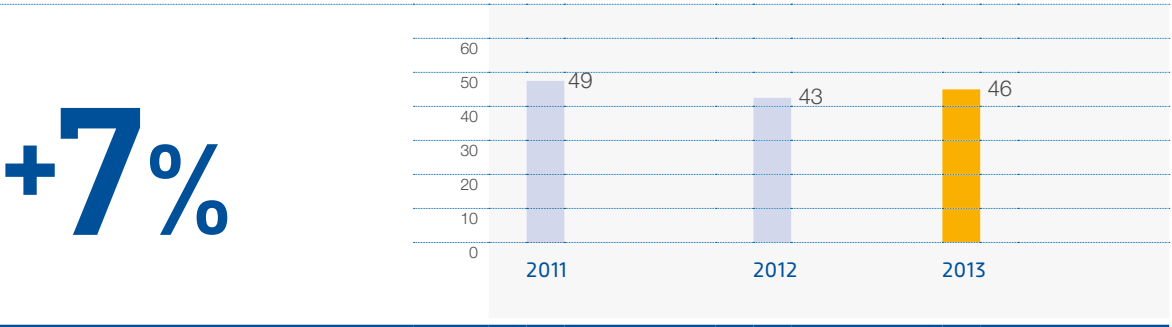
VARIACIÓN 2012 – 2013



La utilidad neta del ejercicio llegó a S/. 46 millones (S/. 43 millones en el 2012), este importe representa al 8% en las ventas (10% en el año 2012).

→ UTILIDAD NETA – s/. millones –

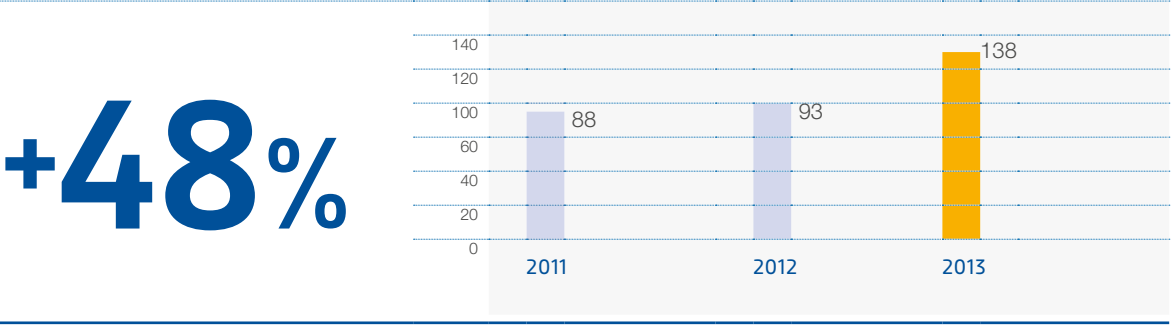
VARIACIÓN 2012 – 2013



EL EBITDA ajustado del ejercicio, subió 48% a S/. 138 millones versus S/. 93 millones del año 2012, este importe representa el 25% de las ventas (22% en el año 2012).

→ EBITDA AJUSTADO – s/. millones –

VARIACIÓN 2012 – 2013





Unidad Vivienda

Desarrollando propuestas diferentes,
cimentamos nuestro crecimiento.



PRESENCIA NACIONAL

En el 2013 operamos diferentes productos inmobiliarios a nivel nacional. Estamos presentes en 11 ciudades y 6 provincias del Perú.

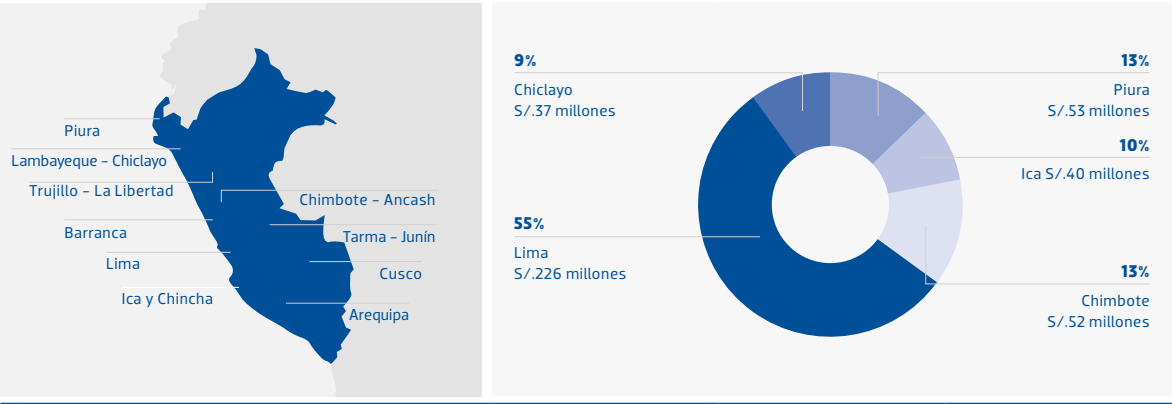
DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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 6 provincias del país.

	2013	2012	CRECIMIENTO
Proformas (Unidades)	5,883	5,345	+10%
Ventas (Unidades)	6,938	3,986	+74%
Ventas (s/. Millones)	444	322	+38%
Reservas Inmobiliarias (Hectáreas)	417	340	+23%
PRESENCIA NACIONAL	11 Ciudades 6 Provincias	10 Ciudades 6 Provincias	

→ PRESENCIA NACIONAL
11 ciudades y 6 provincias del Perú

→ PROYECTOS ENTREGADOS 2013
33 Proyectos en 8 Ciudades al interior del país



↑ FINANCIAMIENTO DIRECTO 20% CUOTA INICIAL

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 2013 entregamos más de 570,300 m2 en lotes de habilitación urbana a nuestros clientes, por un valor aproximado de S/.325 millones. A su vez tuvimos una producción comercial de aproximadamente 452,700 m2 por S/. 297 millones en proyectos que serán entregados a nuestros clientes entre los años 2014 y 2015.

Estamos presentes en las siguientes ciudades: Lima (Zona Lima Norte: Carabayllo y Santa Rosa, Zona Barranca, Zona Lima Este: Pachacamac, Cieneguilla, Huampaní, Zona Lima Sur: Asia, Cañete, Mala, Chilca, Huacho), Provincia Norte: Piura, Chiclayo, Chimbote, 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 54 proyectos en ejecución.

Habilitación Urbana para Vivienda Secundaria

Los Portales ha desarrollado con éxito por cuarto 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 367 lotes para casas de campo de un total de 435.

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. Estos proyectos están orientados a los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se vienen desarrollando en los distritos de Carabayllo, Ñaña, Centro de Lima y La Perla.



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. Las Casuarinas 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.

La Florida de Ica

Esta es una magnífica propuesta de lotes para vivienda en una muy interesante zona comercial, así como el Sol de Ica, destaca como una de las mejores urbanizaciones desarrolladas en esta provincia. Con un clima maravilloso y soleado todo el año, se encuentra ubicada a pocos minutos de interesantes lugares turísticos y a tan solo un paso de la Huacachina.

Las Dunas de la Florida

Es un atractivo proyecto con lotes de muy buena ubicación, cuenta con 62,000 m2 de parques y todos los servicios completos, con un pórtico de ingreso, losa deportiva, ciclovía, anfiteatro, pileta y pérgolas en los parques, además de áreas educativas y comerciales, mirador y juegos para niños.

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.



HABILITACIÓN URBANA PARA VIVIENDA SECUNDARIA

Fundo 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 Barclay & Crousse haciendo de Fundo Pradera no solo un lugar especial, sino también funcional, cómodo y atractivo.

Su excelente ubicación, a solo un paso del Boulevard de Asia, así como las ventajas que ofrece las condiciones de la zona, convierten a Fundo Pradera en una atractiva y novedosa propuesta.

Cuenta con 113 lotes desde 700 m2.

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.

Playa Coral

Este exclusivo proyecto ha sido concebido para ofrecer todo el confort y la tranquilidad que una familia merece. Cada terreno cuenta con una vista privilegiada de las extensas áreas verdes que los rodean, piscinas, canchas de tenis, frontón, fulbito de césped, además de un moderno Club House y muchas más comodidades. Se encuentra ubicado a tan solo 2 minutos del Boulevard de Asia. El acceso directo es por la vía inter playas en el km. 94.3 de la carretera Panamericana Sur. Ofrece lotes desde 236 m2.



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:

BARRANCA: Villa La Floresta y Villa de la Esmeralda

CHICLAYO: La Estancia del Valle

CHIMBOTE: Villa de la Pradera y Villa la Planicie

ICA: Villas del Sol y Sol de la Florida

PIURA: Villas del Sol y Sol de Piura

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Distrito de Carabayllo

Desarrollaremos una urbanización ubicada en la nueva zona de expansión de Lima Norte, que contará con lotes para vivienda además de una interesante zona comercial.

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 confortable.

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 la 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:

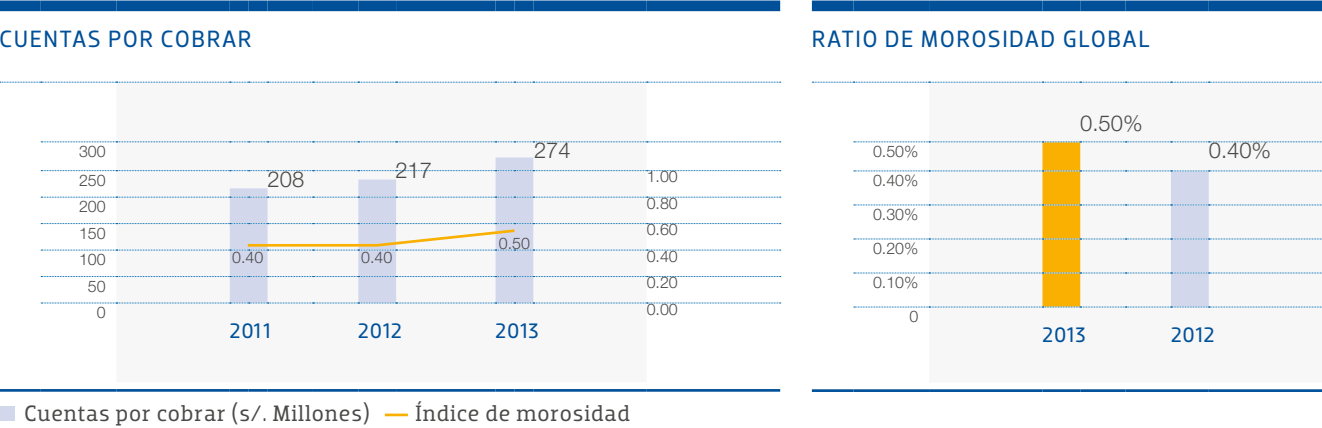
- Vista panorámica al Mar.
- Moderno diseño de ambientes exteriores e interiores.
- Áreas comunes del condominio: jardines, corredores verdes, juegos y sala para niños en el primer piso.

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/. 274 millones (S/. 217 millones en el 2012).

Los Estados Financieros reportan S/. 188 millones en cuentas del activo (S/. 128 millones en el 2012) y S/. 86 millones en cuentas de orden (S/. 89 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 2012 ha sido de 0.50% y 0.40%, 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.



→ Fortalezas de la Unidad de Vivienda

	i. Identificación de oportunidades de compra de terreno en zonas de expansión, a través de una eficiente investigación de mercado y conocimiento del público objetivo, lo cual permite adquirir terrenos a precios competitivos y absorber la demanda potencial.
	ii. Reducción de los riesgos inherentes al saneamiento físico legal de los terrenos adquiridos debido a un eficaz staff de profesionales expertos en obtener permisos, factibilidades y saneamiento de terrenos.
	iii. Conocimiento de la demanda de cada producto y el comportamiento del cliente objetivo.
	iv. Agresiva y eficaz gestión comercial, incorporando nuevos frentes en la organización así como fortaleciendo las capacidades de sus colaboradores con cursos y programas de capacitación.
	v. Fortaleza de la Marca Los Portales, que abre nuevas oportunidades en nuevas plazas donde incursionamos.
	vi. Conocimiento para diseñar, ejecutar y gestionar los proyectos a lo largo de toda su duración, buscando siempre un alto estándar de calidad para lograr cumplir con nuestra promesa.
→ Reservas	Las reservas alcanzaron las 417 Has. al final del año 2013, con compras de nuevos inventarios por un valor de S/. 148 millones, esto nos permite tener un horizonte de venta de 36 meses, conforme a la estrategia de sostenibilidad del crecimiento de la Unidades de Negocio.



↑ Resultados

→ Ingresos S/. 444 millones	Durante el año 2013 la Unidad de Vivienda continuó creciendo sostenidamente, obteniendo ingresos por S/. 444 millones y una utilidad neta de S/.26 millones, esto ha permitido realizar inversiones por un valor de S/.48 millones, incluyendo la compra de terrenos que le darán continuidad al desarrollo sostenible de nuestro principal negocio Habitación Urbana y la permanencia en la incursión del desarrollo de Multifamiliares, así como de vivienda secundaria.
→ Utilidad Neta S/. 26 millones	
→ Inversiones S/. 48 millones	
→ EBITDA S/. 117 millones	El EBITDA Ajustado ascendió en el 2013 a S/.117 millones, monto superior en 60% a los S/.73 millones obtenidos el año 2012.

Unidad Estacionamientos

Manejando espacios nuevos,
conducimos hacia un futuro mejor.





↑

PRESENCIA NACIONAL

↑

14%

En el 2013 operamos a nivel nacional, 186 estacionamientos y 32,631 cocheras distribuidas en Lima, Arequipa, Piura, Trujillo y Chiclayo.

La Unidad de Estacionamientos generó ingresos totales por S/. 63 millones lo que representa un crecimiento de 14% respecto al año 2012.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nuestra Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos y el servicio de Valet Parking en el Perú. Actualmente nos dedicamos específicamente a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, tanto propios como de terceros, así como a la gestión de negocios asociados como Valet Parking, publicidad indoor, entre otros.

Ofrecemos soluciones específicas a múltiples escenarios de negocio, con flexibilidad, creatividad y altos índices de calidad en el servicio.

i.	Gestionamos pequeños, medianos y grandes proyectos, además de concesiones, partiendo de un concepto técnico y estratégico.
ii.	Rentabilizamos terrenos de terceros, implementándolos como estacionamientos de nuestra red, con absoluta flexibilidad en los plazos contractuales.
iii.	Tomamos a nuestro cargo los servicios de estacionamiento de negocios de retail y todo tipo de comercios en general, incrementando su valor agregado.
iv.	Ofrecemos servicios de consultoría para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción de estacionamientos, así como la automatización de los mismos.
v.	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.
vi.	Proveemos equipos y software de última generación.
vii.	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.)
viii.	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.
ix.	Tenemos un aplicativo para Smartphones, el cual se descarga fácilmente; permitiendo la búsqueda del estacionamiento más cercano y ofreciendo información sobre tarifas, la disponibilidad de espacios y revisión del saldo de la tarjeta Portales Pass.

Nuestra Unidad de Estacionamientos es ampliamente reconocida porque contribuye con el desarrollo y ordenamiento de las ciudades, destacando por la excelencia en su servicio, basado en la calidad y la modernidad, y con un equipo capacitado, comprometido con los logros de la Empresa.

→ FORTALEZAS DE LA UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

i.	El reconocimiento del capital humano como eje central de nuestras operaciones. En esta línea, hemos empezado a cosechar los frutos de los programas de selección, inducción y capacitación iniciados en los últimos 36 meses, medidas que han repercutido favorablemente en los consumidores. Nuestros colaboradores, que actualmente suman más de 1,500 son evaluados y capacitados permanentemente, lo cual contribuye con su crecimiento personal y profesional, y les permite acceder a una línea de carrera dentro de la Organización. Por otro lado, el programa de "Mediciones de Clima Laboral" es una herramienta que nos ayuda a verificar el nivel de integración y trabajo en equipo, manteniendo así los más altos estándares de servicio al cliente.
ii.	Además, nuestra política de compromiso con nuestros trabajadores nos ha llevado a formar parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), iniciativa privada de Responsabilidad Social que busca velar por las buenas prácticas laborales dentro de las empresas obteniendo un efecto multiplicador.
iii.	La capacidad de brindar soluciones innovadoras a las necesidades de los clientes particulares y corporativos a través de un excelente servicio, infraestructura moderna y tecnología de punta.
iv.	Como parte del reconocimiento que nuestro trabajo merece, la empresa certificadora NSF nos ha otorgado el ISO 9001:2008, siendo 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.

Con más de 50 años en el mercado, la Unidad de Estacionamientos, conformada por diferentes áreas que trabajan en conjunto para lograr los objetivos propuestos, tiene una historia de crecimiento y mejora permanente. En el 2013 continuamos con nuestra política de expansión a nivel nacional, operando a fin de año 186 estacionamientos (167 en el 2012) y 32,631 cocheras (29,368 en el 2012) distribuidas en Lima, Arequipa, Piura, Trujillo y Chiclayo. Asimismo, hemos puesto énfasis en el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales, además de presentar diversos proyectos a las municipalidades de San Isidro, La Victoria y Miraflores. En estos dos últimos distritos estamos ejecutando dos concesiones de estacionamientos subterráneos a través de las empresas relacionadas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

Un aspecto importante del negocio es la consolidación e identificación de nuestra marca Los Portales con los consumidores de Lima y provincias. Gracias a un trabajo ejemplar y a una serie de medidas destinadas a potenciar la marca, la percepción de la empresa en términos generales es sumamente positiva y los consumidores nos identifican como líderes en el rubro de estacionamientos.



↑ RESULTADOS

→ CRECIMIENTO 14%	La Unidad generó en el 2013 ingresos totales por S/. 63 millones (S/. 55 millones en el 2012, lo que representa un crecimiento de 14%). Las ventas de abonados (+14%), ventas de clientes eventuales (+15%) y servicios administrativos (+13%). El margen de contribución fue de S/. 18 millones (S/. 16 millones en el 2012), equivalente a 28% de las ventas (29% de las ventas en el 2012).
→ INGRESOS S/. 63 millones	
→ EBITDA S/. 13 millones	El EBITDA de la Unidad de Estacionamientos fue de S/. 13 millones, importe mayor en 9% al obtenido en el 2012.

Unidad Hoteles

Mejoramos nuestra oferta,
ofrecemos experiencias inolvidables.





CONTINUAMOS CRECIENDO

En el 2013, iniciamos nuestras operaciones en el Hotel Arennas Máncora.

LEADING HOTEL OF THE WORLD

El Country Club Lima Hotel se incorporó a Leading Hotels of the World.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Nos centramos en la operación y administración de hoteles a través de la inversión en Unidades propias y de terceros, y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta Unidad ofrecemos 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 así su desarrollo.

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

Durante el 2013 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles para lograr la estandarización de productos, alineándolos a los nuevos posicionamientos de imagen y marca. Además, el Hotel Arennas Máncora ubicado en Máncora Piura inició sus operaciones bajo la administración de Los Portales.

Al cierre del año, Los Portales opera seis establecimientos hoteleros, el Country Club Lima Hotel, cuatro hoteles en provincias bajo la marca LP Hoteles y el Hotel Arennas Máncora.

Los restaurantes y salones de eventos continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta Unidad. El Restaurante Perroquet es el punto de encuentro de renombrados hombres de negocio y personalidades. El Bar Inglés del Hotel Country fue nuevamente premiado por Summum como el establecimiento con el mejor pisco sour de la ciudad.

Cabe destacar nuestra política a favor de un constante programa de 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

Este hotel boutique se encuentra ubicado en el distrito de San Isidro, en Lima. Cuenta con 83 habitaciones siendo reconocido como el hotel de lujo más emblemático de la capital, reportando las tarifas más altas de la ciudad. El Country Club Lima Hotel atiende a un segmento de turistas, ejecutivos locales y extranjeros.

LP LOS PORTALES PIURA

Ubicado en el centro financiero de la ciudad de Piura, este hotel de 41 habitaciones ostenta la calidad de monumento histórico por su impresionante arquitectura. Actualmente se encuentran en construcción 46 nuevas habitaciones que estarán operativas en el 2014, elevando así, la capacidad total del hotel a 87 habitaciones.

LP LOS PORTALES TARMA

Este hotel de 45 habitaciones 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, discoteca y un restaurante pollería. En el 2011, sus habitaciones fueron totalmente remodeladas, así como la discoteca, que además fue ampliada para ofrecer mayor comodidad.

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

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, iniciando sus operaciones en Agosto del 2013. Ubicado en la zona de Las Pocitas, en el límite de 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.

→ LOGROS ALCANZADOS 2013

	i. El Country Club Lima Hotel se incorporó a Leading Hotels of the World, agrupación internacional de Hoteles de Lujo Independientes la cual mantiene altos estándares internacionales de calidad en la operación hotelera. Esta acción inicia el proceso para consolidar su posicionamiento en mercados internacionales.
	ii. La apertura e inicio de operaciones del Hotel Arennas Máncora en el norte del país, incrementa el número de hoteles bajo nuestra operación y contribuye con la expansión de Los Portales en el Perú.
	iii. Finalmente, Telemarketing, que forma parte y contribuye con los resultados de la Unidad de Hoteles, registró en el 2013 ingresos por S/. 2 millones, consolidándose como una importante Unidad generadora de ingresos y soporte para las otras Unidades de Negocio.



↑ RESULTADOS

→ INGRESOS
S/. 47 millones

→ CRECIMIENTO
8%

→ MARGEN
S/. 17 millones

→ UTILIDAD NETA
S/. 1 millón

El 2013 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.

Asimismo, 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 2013 ingresos por ventas de S/. 47 millones, obteniendo un crecimiento del 8% sobre las ventas (S/. 44 millones en el 2012) y un margen de contribución de S/. 17 millones superior al 2012 por un 8% (S/. 16 millones en el 2012), finalizando el año con una utilidad neta superior a S/. 1 millón.

Unidad Rentas

Consolidando grandes áreas,
mejoramos la calidad de vida.





DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La Unidad de negocios de Rentas está dedicada a la inversión, el desarrollo y la operación de centros y locales comerciales. Consolida las áreas comerciales de las diferentes Unidades de la Empresa, con el objetivo principal de centralizar el manejo de las mismas.

En el primer trimestre del año se firmó una asociación estratégica con Parque Arauco, uno de los mayores operadores de centros comerciales en Chile y América Latina. El resultado de esta alianza fue la constitución de la empresa Strip Centers del Perú (SCP), destinada al desarrollo de strip centers en Lima y provincias.

El plan de inversión para el desarrollo de 6 proyectos en Lima cuenta con más de 30,000 m2 de áreas alquilables y una inversión US\$80 MM, el mismo que ya se encuentra aprobado y actualmente en ejecución.

06

Responsabilidad Social
Trabajamos día a día,
educando para mejorar
la vida.



RESPONSABILIDAD SOCIAL

Somos una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. Los sólidos vínculos que establecemos con nuestros grupos de interés y el compromiso con el desarrollo sostenible del país nos llevan a creer firmemente 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 nuestra población, por eso, una de nuestras acciones está dedicada a un programa de Responsabilidad Social que brinde formación a los niños menos favorecidos, creando para ellos espacios de desarrollo, mejorando su calidad de vida y la de sus familias.

Para lograr este fin, privilegiamos una educación moderna e integral, que empieza con el desarrollo del niño en sus primeros años. A través del juego, la imaginación y la motivación, buscamos educarlos en un pensamiento lógico-creativo que descarte estructuras de educación memorística y se cimente 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 ciudadanos.

LUDOPARQUES. SATISFACIENDO UNA NECESIDAD QUE DA ALEGRÍA.

Por estas razones, nuestro programa de Responsabilidad Social ha creado un espacio de sana diversión donde niños y adultos puedan compartir en familia: 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 lo real y elaboran razonamientos y juicios. A través de este programa buscamos promover el derecho a jugar y generar espacios públicos para que los niños de nuestras ciudades se diviertan libremente.

Junto con la Asociación Caritas Graciosas realizamos un trabajo orientado a organizar a las comunidades, dándole sostenibilidad a los Ludoparques a través de Talleres de Animadores Lúdicos, integrados por jóvenes preparados para desarrollar actividades de animación sociocultural con los vecinos.

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 gestores comunales, se organiza y pone en práctica actividades de interés, de unión familiar y comunal.

Los gestores comunales son seleccionados, capacitados y acompañados en su formación para lograr que los Ludoparques puedan mantenerse mediante la autogestión, que permitirá 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.

En el año 2012 culminamos el primer Ludoparque ubicado en la comunidad de La Angostura, distrito de Subtanjalla, Ica, con un área de 2,870m², beneficiando y mejorando la calidad de vida de 800 familias de las zonas aledañas. La ejecución del proyecto comprendió dos aspectos, la construcción de la infraestructura del parque y sus juegos, y el fortalecimiento de las capacidades lúdicas de la comunidad.

Las obras que comprenden nuestros Ludoparques han sido ejecutadas íntegramente con recursos propios, contando con la participación activa de los colaboradores de Los Portales a través de programas de voluntariado corporativo.

Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2013 culminamos de manera muy exitosa la implementación del segundo Ludoparque en la urbanización San José de Piura, con un área de 2,800m², y la participación de la comunidad y del Municipio Provincial de Piura.

Otra de nuestras actividades se centra en apoyar la mejora de dos Instituciones Educativas del distrito de Villa Verde. Estas dos escuelas de nivel inicial son parte del Proyecto Rum Rum El Explorador, iniciativa de la Asociación Educativa Caritas Graciosas, cuyo objetivo es capacitar a docentes en una práctica de enseñanza más activa y participativa, la misma que debe ir de la mano con una mejor infraestructura. Atendiendo a ello, en coordinación plena y conjunta con Los Portales se habilitaron nuevas áreas de juegos para los niños y niñas de la IEI N° 664 – "Santa Rosa" ubicada en el AAHH Guayabo; y la IEI N° 662 – "Reina de Los Ángeles" ubicada en el AAHH Quebrada Verde.

RECICLANDO PARA LA VIDA

Consideramos primordial promover la cultura del reciclaje entre nuestros colaboradores y lo hacemos a través de la implementación de acciones cotidianas que ayuden a reducir las emisiones de carbono. Apoyamos a la comunidad Gente Solidaria en Acción (GESAR), que recolecta los residuos sólidos reciclables generados por Los Portales, los mismos que son vendidos a las diferentes plantas de reciclaje de la capital a fin de obtener recursos para apoyar al Hogar de Niños de Santa María.

Además, capacitamos a nuestros colaboradores para que difundan estas iniciativas en sus hogares y con el vecindario, creando así un efecto multiplicador de la cultura del reciclaje y contribuyendo con la mejora de las ciudades y su calidad de vida.



07

Información Corporativa

Potenciamos
nuestro crecimiento,
enfocándonos
hacia el progreso.



3,017
↑ **colaboradores**

Distribuidos en 91 puestos de nivel gerencial, 129 puestos de nivel profesional, 2,535 puestos de nivel técnico y administrativo y 262 puestos de construcción civil.

BUENAS PRÁCTICAS EMPRESARIALES

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2013 seguimos trabajando en la consolidación de políticas, manuales y procedimientos, así como en la creación de nuevos mecanismos (línea ética) 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 el 2013 se consolidó un modelo sobre la base de las buenas prácticas corporativas y manteniendo la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, hemos realizado 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.

COLABORADORES

Con un enfoque orientado en nuestra gente y en potenciar su capacidad de crecimiento, Los Portales cuenta con 3,017 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera: 91 puestos de nivel gerencial, 129 puestos de nivel profesional, 2,535 puestos de nivel técnico y administrativo y 262 puestos de construcción civil.

Durante el año se realizaron acciones diversas para consolidar un buen clima laboral, estandarizar los procesos de selección y cubrir los puestos de manera adecuada, además de generar actividades motivadoras que contribuyan con el desarrollo de los colaboradores dentro de la organización.

Entre las principales figuran los talleres de capacitación y desarrollo de competencias gerenciales y de conocimientos técnicos, y las actividades de integración y de bienestar entre nuestras Unidades de Negocio y la Unidad Central, que han permitido consolidar un estilo propio del equipo de trabajo, orientado a resultados y al logro de los objetivos estratégicos de la corporación. Se tiene proyectada la implementación de un programa de evaluación del desempeño por resultados y competencias a nivel gerencial que servirá para mejorar la gestión de los líderes en todas las Unidades de la corporación.



APLICACIÓN DE UTILIDADES

La utilidad neta del ejercicio 2013 de Los Portales asciende a S/47,998,075 y conforme a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y a los estatutos de la Sociedad, se propone distribuirla como sigue:

EN NUEVOS SOLES	
A Reservas	4'799,807
A Resultados Acumulados	43'198,267
TOTAL UTILIDAD NETA	47'998,075

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

EN NUEVOS SOLES	
Patrimonio Neto	
Capital Social	171'253,798
Reservas	21'436,052
Resultados Acumulados	89'985,791
TOTAL PATRIMONIO NETO	282'675,641

PROCESOS LEGALES

Los Portales tiene pendientes algunos litigios civiles y administrativos relacionados con las acciones propias de su actividad económica, ya sea en calidad de demandante o 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 2013 asciende a S/.171'253,798.00, con un valor nominal de S/. 1.00 cada una.

Durante el 2013 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 2013, conforme al siguiente detalle:

PROGRAMA	EMISIÓN	SERIE	NEMÓNICO	MONTO	TASA	VENCIMIENTO
Primer	Primera	A	PORTA1PC1A	US\$4'133,000.00	3.5934	30/06/2014
Primer	Primera	B	PORTA1PC1B	US\$5'000,000.00	2.7947	2/11/2014
Primer	Primera	C	PORTA1PC1C	US\$5'411,000.00	2.8939	7/12/2014
Primer	Segunda	A	PORTA1PC2A	S/.12'000.000.00	5.7851	24/08/2014

RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Los auditores externos para el ejercicio 2013, 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.

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 2013 y 2012.

08

Estados Financieros Auditados



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Los Portales S.A.** (una subsidiaria de G.R. Holding S.A.) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



19 de marzo de 2014
Los Portales S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis sobre una situación

Los estados financieros separados de **Los Portales S.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Perú para la presentación de información financiera y reflejan el valor de la inversión en sus subsidiarias de acuerdo con lo que se describe en la Nota 2.11 a los estados financieros y no sobre una base consolidada. Estos estados financieros se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y subsidiarias, presentados por separado, sobre los cuales en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Refrendado por

(socio)
Felix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

LOS PORTALES S.A.

Estado separado de situación financiera

ACTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE			
	NOTA	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE		S/. 000	S/. 000
Efectivo y equivalente de efectivo	6	46,574	33,683
Cuentas por cobrar comerciales	7	67,244	52,260
Otras cuentas por cobrar		20,513	12,092
Cuentas por cobrar relacionadas	8	45,220	21,717
Existencias	9	412,766	386,021
Gastos contratados por anticipado		8,732	6,264
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		601,049	512,037

ACTIVO NO CORRIENTE

Cuentas por cobrar comerciales	7	117,719	72,526
Inversiones en asociadas	10	66,947	10,361
Inmuebles, mobiliario y equipo	11	130,908	114,147
Inversiones inmobiliarias	12	111,418	101,449
Activos intangibles	13	33,660	31,410
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		460,652	329,893

PATRIMONIO			
Capital	18	171,254	119,634
Reserva legal		16,636	12,707
Resultados acumulados		94,785	66,212
TOTAL PATRIMONIO		282,675	198,553
TOTAL ACTIVO		1,061,701	841,930

CUENTAS DE ORDEN

Letras aceptadas por cliente – saldo deudor	27	77,578	88,617	Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor	27	77,578	88,617
---	----	--------	--------	---	----	--------	--------

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

PASIVO Y PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE			
	NOTA	2013	2012
PASIVO CORRIENTE		S/. 000	S/. 000
Cuentas por pagar comerciales	14	122,811	70,345
Otras cuentas por pagar		29,796	30,279
Provisiones		4,659	4,670
Anticipos recibidos de clientes	15	163,338	181,382
Porción corriente de obligaciones financieras	16	142,175	120,430
TOTAL PASIVO CORRIENTE		462,779	407,106

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar comerciales	14	16,245	29,340
Otras cuentas por pagar		-	216
Obligaciones financieras	16	277,749	186,152
Impuesto a la renta diferido pasivo	17	22,253	20,563
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		316,247	236,271
TOTAL PASIVO		779,026	643,377

PATRIMONIO			
Capital	18	171,254	119,634
Reserva legal		16,636	12,707
Resultados acumulados		94,785	66,212
TOTAL PATRIMONIO		282,675	198,553

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1,061,701	841,930
-------------------------------	--	-----------	---------

Estado separado de resultados integrales

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE			
	NOTA	2013	2012
		S/. 000	S/. 000
Ingresos por ventas		409,535	275,726
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,975	103,575
Ingresos financieros		31,334	22,259
TOTAL INGRESOS POR VENTAS		552,844	401,560
Costo de venta		(305,783)	(203,543)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,061)
TOTAL COSTO DE VENTA	19	(381,989)	(272,604)
UTILIDAD BRUTA		170,855	128,956
Gastos de ventas	20	(27,869)	(21,509)
Gastos de administración	21	(62,970)	(54,226)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias		32,958	102
Otros ingresos	7	8,967	3,808
Otros gastos		(2,346)	(6,503)
UTILIDAD DE OPERACIÓN		119,595	50,628
Gastos financieros	23	(9,627)	(10,289)
Diferencia en cambio, neto	3	(40,006)	20,691
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		69,962	61,030
Impuesto a la renta	24	(21,965)	(21,785)
UTILIDAD DEL AÑO		47,997	39,245
Otros resultados integrales		-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		47,997	39,245

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

Estado separado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2012

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
	S/. 000	S/. 000	S/. 000	S/. 000
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012	119,634	8,031	44,971	172,636
Utilidad del año	-	-	39,245	39,245
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	39,245	39,245
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	172	-	172
Total transacciones con los accionistas	-	4,676	(18,004)	(13,328)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	119,634	12,707	66,212	198,553
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013	119,634	12,707	66,212	198,553
Utilidad del año	-	-	47,997	47,997
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	47,997	47,997
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Dividendos declarados	-	5	-	5
Total transacciones con los accionistas	51,620	3,929	(19,424)	36,125
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	171,254	16,636	94,785	282,675

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.

Estado separado de flujos de efectivo

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
	S/. 000	S/. 000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del año	47,997	39,245
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,083	6,119
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,690	(3,033)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(32,958)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(94,570)	(21,365)
Existencias	(26,745)	(109,078)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35,736	53,744
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	(59,357)	(31,376)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de inversiones inmobiliarias	(216)	-
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(27,930)	(15,501)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(37,425)	(19,310)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	456,259	205,260
Amortizaciones efectuadas	(382,706)	(128,942)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	109,673	62,818
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	12,891	12,132
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	33,683	21,551
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	46,574	33,683

Las notas que se acompañan de la página 9 a la 41 forman parte de los Estados Financieros Separados.



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

19 de marzo de 2014

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos de Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



19 de marzo de 2014
Los Portales S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Refrendado por

----- (socio)

Felix U. Horna
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-13774

LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

Estado consolidado de situación financiera

ACTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE				AL 31 DE DICIEMBRE			
	NOTA	2013	2012		NOTA	2013	2012
		S/. 000	S/. 000			S/. 000	S/. 000
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	53,429	36,120	Cuentas por pagar comerciales	15	124,494	70,952
Cuentas por cobrar comerciales	8	68,469	53,810	Otras cuentas por pagar		28,763	29,755
Otras cuentas por cobrar		23,442	12,682	Provisiones		4,659	4,670
Cuentas por cobrar relacionadas	9	22,417	20,148	Anticipos recibidos de clientes	16	179,061	185,335
Existencias	10	471,417	393,151	Porción corriente de obligaciones financieras	17	142,466	121,226
Gastos contratados por anticipado		8,747	6,283				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		647,921	522,194	TOTAL PASIVO CORRIENTE		479,443	411,938

ACTIVO NO CORRIENTE

Cuentas por cobrar comerciales	8	119,108	74,475
Inversiones en asociadas	11	40,944	3,931
Inmuebles, mobiliario y equipo	12	134,466	114,525
Inversiones inmobiliarias	13	112,011	101,949
Activos intangibles	14	33,660	31,410
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		440,189	326,290

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar comerciales	15	16,245	29,341
Otras cuentas por pagar		10,920	585
Obligaciones financieras	17	277,749	186,517
Impuesto a la renta diferido pasivo	18	21,653	20,570
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		326,567	237,013
TOTAL PASIVO		806,010	648,951

PATRIMONIO

Capital	19	171,254	119,634
Reserva legal		16,445	12,411
Resultados acumulados		94,401	67,488
TOTAL PATRIMONIO		282,100	199,533

TOTAL ACTIVO		1,088,110	848,484	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1,088,110	848,484
--------------	--	-----------	---------	-------------------------------	--	-----------	---------

CUENTAS DE ORDEN

Letras aceptadas por cliente – saldo deudor	29	86,303	88,688	Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor	29	86,303	88,688
---	----	--------	--------	---	----	--------	--------

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado consolidado de resultados integrales

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE			
	NOTA	2013	2012
		S/. 000	S/. 000
Ingresos por ventas		411,640	299,040
Ingresos por rentas y servicios prestados		111,974	103,598
Ingresos financieros		32,007	23,338
TOTAL INGRESOS POR VENTAS		555,621	425,976
Costo de venta		(307,205)	(219,820)
Costos de rentas y servicios prestados		(76,206)	(69,072)
TOTAL COSTO DE VENTA	20	(383,411)	(288,892)
UTILIDAD BRUTA	5	172,210	137,084
Gastos de ventas	21	(27,910)	(22,127)
Gastos de administración	22	(64,498)	(56,129)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	13	33,045	102
Otros ingresos		7,295	3,808
Otros gastos		(2,346)	(5,992)
UTILIDAD DE OPERACIÓN		117,796	56,746
Gastos financieros	24	(9,984)	(10,852)
Diferencia en cambio, neto		(41,345)	21,350
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	1,228	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		67,695	67,244
Impuesto a la renta	25	(21,358)	(23,863)
UTILIDAD DEL AÑO		46,337	43,381
Otros resultados integrales		-	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		46,337	43,381
Número de acciones promedio en circularización (en miles)		158,350	119,634
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN COMÚN		0.27	0.36

La utilidad básica por acción común ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del año atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circularización durante el año. No se ha calculado utilidad diluida por acción común porque no existen acciones comunes potenciales diluyentes.

Estado consolidado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2012

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
	S/. 000	S/. 000	S/. 000	S/. 000
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012	119,634	8,031	42,111	169,776
Utilidad del año	-	-	43,381	43,381
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	43,381	43,381
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	4,504	(4,504)	-
Dividendos declarados	-	-	(13,500)	(13,500)
Otras reservas	-	(124)	-	(124)
Total transacciones con los accionistas	-	4,380	(18,004)	(13,624)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	119,634	12,411	67,488	199,533
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013	119,634	12,411	67,488	199,533
Utilidad del año	-	-	46,337	46,337
Total otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultados integrales	-	-	46,337	46,337
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	-	3,924	(3,924)	-
Incremento de capital	51,620	-	-	51,620
Dividendos declarados	-	-	(15,500)	(15,500)
Otras reservas	-	110	-	110
Total transacciones con los accionistas	51,620	4,034	(19,424)	36,230
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	171,254	16,445	94,401	282,100

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

Estado consolidado de flujos de efectivo

	POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2013	2012
	S/. 000	S/. 000
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del año	46,337	43,381
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	6,232	6,191
Amortización	3,410	2,992
Impuesto a la renta diferido	1,083	(3,138)
Utilidad por cambios en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	(33,045)	-
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	(1,228)	-
Otros	(1,701)	-
(Aumento) disminución en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(81,059)	(45,456)
Existencias	(78,266)	(95,430)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	47,489	54,572
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación	(90,748)	(36,888)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de activos intangibles	(5,660)	(3,809)
Compra de activos fijos	(31,257)	(15,308)
Compra de inversiones asociadas	(3,619)	-
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(40,536)	(19,117)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	456,259	210,469
Amortizaciones efectuadas	(343,786)	(135,678)
Aporte de capital	51,620	-
Dividendos pagados	(15,500)	(13,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	148,593	61,291
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	17,309	5,286
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	36,120	30,834
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año	53,429	36,120

Las notas que se acompañan de la página 50 a la 81 forman parte de los Estados Financieros Consolidados.

