MEMORIA 2014

CONOCEMOS AVANZAMOS

CONOCEMOS AVANZAMOS

MEMORIA 2014

CULTURA PORTALES

ICA

GRUPO RAFFO
GR HOLDING

Los Portales
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

OFRECEMOS VALOR

5 **Declaración de Responsabilidad**

6 **Mensaje del Presidente**

8 **Resultados**

16 **Los Portales**

36 **Unidades de negocio**

38 Unidad Central

44 Unidad Vivienda

52 Unidad Estacionamientos

58 Unidad Hoteles

64 Unidad Rentas

66 **Responsabilidad Social**

76 **Aplicación de Utilidades**

78 **Estados Financieros Auditados**

CONOCEMOS

AVANZAMOS

CULTURA PORTALES

Nos enfocamos en resultados que generan valor para nuestro negocio y para nuestro entorno

Declaración de Responsabilidad

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

Lima, 10 de marzo de 2015.

Guillermo Velaochaga Raffo
Director - Gerente General

Carta del Presidente

Estimados accionistas:

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

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

Los ingresos consolidados de Los Portales S.A. durante el año 2014 ascendieron a S/.668 millones (versus S/. 523.6 millones del año 2013), mientras que la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/.47.4 millones.

Estos resultados se debieron fundamentalmente a:

(i) La sostenibilidad y el buen desempeño de la Unidad de Vivienda, que continúa creciendo en todos sus productos y diversificándose geográficamente, con presencia actual en más de 11 ciudades del país. Esta unidad de negocio incrementó sus ingresos en 19% y registró ventas por S/.488.4 millones, consolidando a Los Portales S.A. como la empresa líder en el negocio de Habilitación Urbana primaria y secundaria, y Vivienda de Interés Social (Mi Vivienda y Techo Propio) a nivel nacional. En este ejercicio, la unidad cerró ventas comerciales por 5,820 unidades inmobiliarias y entregas por 6,508 unidades.

Las ventas en provincias representaron el 40% de los ingresos totales de la Unidad, de acuerdo con la estrategia de diversificación geográfica implementada. Es importante también mencionar que la Unidad de Vivienda mantiene –al cierre de 2014– una reserva territorial de 360 hectáreas, la misma que garantiza la sostenibilidad del negocio para los próximos años.

(ii) Al crecimiento de la Unidad de Estacionamientos, líder a nivel nacional en el negocio de parqueos, cerrando el año con un incremento en sus ingresos del 18%. Lo anterior se sustenta –entre otros– en el mayor número de operaciones, las mismas que se incrementaron a 207 estacionamientos (40,140 cocheras) versus 186 estacionamientos (32,631 cocheras) del año anterior.

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

(iii) La consolidación de las ventas de la Unidad de Hoteles (S/.48 millones en el 2014), explicada principalmente por las mayores ventas del área de alimentos y bebidas del Country Club Lima Hotel y los ingresos de las unidades LP Portales Tarma, Chiclayo, Cuzco y Piura, y de Arennas Mancora, así como a la culminación de la remodelación y ampliación de habitaciones realizada en el hotel LP Piura.

(iv) La Unidad de Rentas ingresó en su segundo año de operación a través de su asociación estratégica con Parque Arauco (Chile), en donde al término del ejercicio se desarrollan 5 proyectos: Inoutlet Faucett, recientemente remodelado y ampliado; ViaMix Chorrillos, también en operación desde el segundo semestre de 2014; ViaMix Malvinas, que iniciará operación en marzo 2015; ViaMix Colonial, actualmente en construcción, iniciando operaciones en 2016; y el proyecto Lifestyle La Molina, que cuenta con el anteproyecto aprobado y que iniciará operaciones en el año 2017.

(v) La adquisición de LP USA S.A., una empresa que desarrolla proyectos de habilitación urbana en diversas ciudades del Estado de Texas, (EE.UU.) como parte de la estrategia de diversificación geográfica del negocio de la Unidad de Vivienda trazada, y que desde su incorporación a los negocios de Los Portales S.A. (en abril de 2014) ha reportado ventas por S/. 14 millones y mantiene un potencial de crecimiento para los próximos años.

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

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

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

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

A todos ellos, muchas gracias.

Ernesto Raffo Paine
Presidente del Directorio

RESULTADOS

Entorno Económico

Por tercer año consecutivo, se redujo el crecimiento de la economía mundial. En 2014, los recursos mundiales solo crecieron un 3.1%, lo cual significó una desaceleración general del mercado. Sin embargo, la economía norteamericana mostró una fuerte recuperación, tanto en el consumo como en la inversión privada. La reducción del mercado mundial se debió, principalmente, a cuatro factores: la caída abrupta del precio del petróleo a fines de año, los riesgos de deflación en Japón y en la Eurozona, la desaceleración de China como economía en crecimiento y, por último, el efecto de los mercados financieros ante la elevación de las tasas por parte de la FED (Reserva Federal de Estados Unidos).

Las economías de los países desarrollados crecieron en promedio un 1.8% respecto al año anterior: Estados Unidos 2.4%, la Eurozona 0.8%, Japón 0.2% y el Reino Unido 2.6%. Por otro lado, las economías de los países emergentes avanzaron un 4.2%, lideradas por China e India, con 7.4% y 5.4%, respectivamente.

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

Respecto a la economía nacional, esta acumuló, en 2014, 16 años de crecimiento continuo. No obstante, registró una importante desaceleración y pasó de un nivel de crecimiento de 5.8% en 2013, a uno de 2.4% al año siguiente. Esta disminución obedece a varias razones, entre las que se pueden mencionar: un decrecimiento del consumo y la inversión, la reducción del gasto público, el efecto climático adverso en la producción agropecuaria y pesquera y las menores leyes de mineral.

Las variaciones de diferentes sectores, como el primario (-1.7%), la construcción (-0.4%) y demás sectores (1.3%), afectaron el crecimiento económico del país y determinaron los resultados obtenidos en el año 2014 (ver cuadro adjunto).

Tal como ocurrió en 2013, la balanza comercial continuó siendo deficitiaria en 2014. Esta alcanzó un déficit de US$ 2.8 mil millones como resultado de la caída de los términos de intercambio. Las exportaciones sumaron US$ 36.1 mil millones, mientras que las importaciones se contabilizaron en un total de US$ 38.9 mil millones.

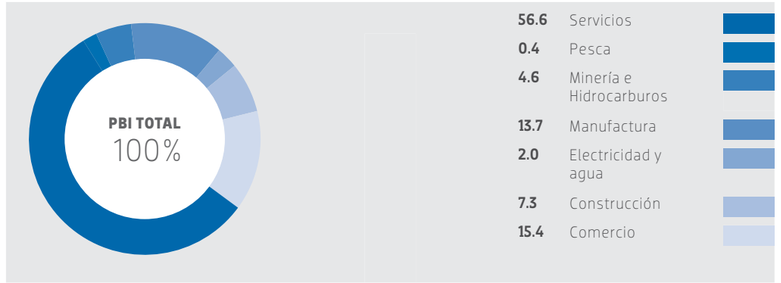
Respecto a nuestras exportaciones, los precios internacionales de metales básicos se redujeron en vista de las menores perspectivas de crecimiento a nivel global, en particular de China y la Eurozona.

En 2014, el déficit en cuenta corriente de la balanza de pagos es de US$ 8.9 mil millones. Esto equivale al 4.4% del PBI y es un porcentaje ligeramente menor al observado el año anterior (4.5 %). Esta reducción se debe, principalmente, a la caída de los precios de exportación y al menor impulso de las importaciones.

Por otro lado, la tasa de inflación en 2014 se ubicó en 3.2%, y reflejó alzas sobre todo en los precios de tarifas eléctricas y alimentos. Sin embargo, la energía y los alimentos tuvieron una inflación de 4.1%. Si descontamos el impacto de estos rubros de alta volatilidad de precios, la inflación sería de 2.5%.

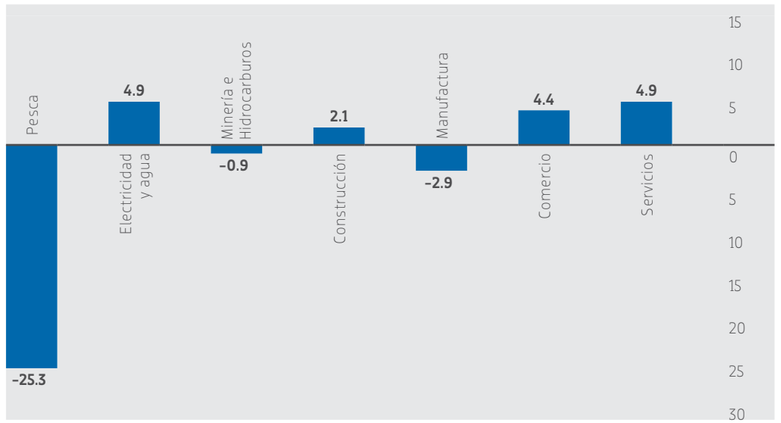
Asimismo, el Nuevo Sol continuó devaluándose respecto al Dólar Americano. El tipo de cambio cerró el año en S/. 2.990, es decir, 6.9% mayor que los S/.2.796 del año anterior.

CONTRIBUCIÓN PORCENTUAL
(%)



VARIACIÓN PORCENTUAL
2014 | 2013 (%)

PBI TOTAL
+2.4%



Fuente: BCRP Elaboración propia

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

El sector construcción registró un crecimiento de 2.1%, y mostró una fuerte desaceleración respecto al 8.9% de crecimiento del año anterior. Este sector se vio afectado principalmente por la reducción del consumo interno de cemento (8.6% en 2013, pero 2.4% en 2014), la cual se originó debido al retraso de las obras públicas y un menor ritmo de ejecución de los proyectos de vivienda privados.

SUSTENTAMOS RESULTADOS

EBITDA
156
Millones

2014
20%
Incremento de ingresos

INGRESOS CONSOLIDADOS
668
Millones

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida
Generamos valor en los sectores en que participamos

01

SOSTENIBILIDAD Y BUEN DESEMPEÑO UNIDAD VIVIENDA
6,508
Unidades entregadas

02

LÍDER NACIONAL EN EL RUBRO ESTACIONAMIENTOS

207 Estacionamientos
40,140 Cocheras

03

CONSOLIDACIÓN VENTAS UNIDAD HOTELES
48
Millones

04

NEGOCIO HABILITACIÓN URBANA EN HOUSTON: L.P. USA
14
Millones

05

CONSOLIDACIÓN DE TODA LA EMPRESA EN LA NUEVA SEDE
6,092m²
Sede Corporativa

CONOCEMOS

AVANZAMOS

CULTURA PORTALES

Asumimos nuevos retos, no navegamos en zona confortable

LOS PORTALES

1950

Comienzo de las actividades inmobiliarias en el Centro de Lima.
Adquisición de inventario La Molina Vieja.

1967–1968

Se inicia el negocio de habilitación urbana en La Molina, Chorrillos y El Callao.
Apertura de la primera playa de estacionamientos en Perú. Ubicada en el Cercado de Lima, en el cruce de las calles Washington y Wilson, con 182 cocheras.

1978

Se desarrolla el primer centro comercial moderno del país: el CC Camino Real (San Isidro), con tres torres de oficinas comerciales y áreas comerciales totales de 17, 690m^2.

1992

Los Portales empieza a operar la playa de estacionamiento del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en ese momento la más grande del país.

1993

Se incursiona en el negocio hotelero mediante la adquisición de hoteles de turistas en Piura y Tarma.

1994–1995

Consolidación de Los Portales en el desarrollo de proyectos multifamiliares en los segmentos A y B (San Isidro, Miraflores, Surco y La Molina).

1996

Se inicia una nueva etapa en nuestros negocios: El Grupo Raffo se asocia con el Grupo ICA (México), quien adquiere el 20% de Los Portales S.A.

1997

Se incorpora la operación del Country Club Lima Hotel, el más emblemático de la capital, remodelado íntegramente e inaugurado al año siguiente.

1998

Se obtienen las concesiones para construir y operar las primeras mega-playas de estacionamiento subterráneas del país: Parque Cáceres y Boulevard Derteano (San Isidro).

2000

Retomamos el negocio de habilitación urbana con el desarrollo en el cono Este del proyecto Sol de Huampaní.

2002–2005

Los Portales enfoca nueva estrategia comercial en la Unidad Vivienda dirigida hacia los segmentos B,C y D.

2009–2010

El Grupo Raffo y el Grupo ICA equiparan su tenencia accionaria en Los Portales al 50% y realizan importantes aumentos de capital en efectivo. Se inicia el proceso de corporativización y de buen gobierno corporativo.

2013

Se constituye Strip Centers del Perú en alianza con Parque Arauco (Chile) con un plan de inversión de US$ 100 millones para desarrollar cinco proyectos.

2014

Siguiendo "El plan de Transformación y Eficiencia", trasladamos todas las Unidades de Negocio a la nueva sede corporativa en Magdalena.

Quinquenio
2015 – 2020

Ingresamos a un nuevo ciclo económico basado en 4 pilares: sostenibilidad, selectividad, eficiencia y rentabilidad.

Nuestra Empresa

Datos generales

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

Objeto social

Los Portales S.A. se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, strip malls y administración de centros comerciales, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje. Entre sus rubros de inversión también figuran los servicios de administración, promoción, desarrollo y operación de playas de estacionamiento, el sistema de peaje y actividades conexas, además de las operaciones de carácter comercial y financiero necesarias para los fines enunciados.

La duración de la sociedad es indefinida y, debido a su principal actividad económica, se encuentra agrupada de acuerdo con la Clasificación Industrial Uniforme (C.I.I.U.) de las Naciones Unidas, en el grupo 70109 de bienes inmuebles. Su registro como persona jurídica es el No. B70032.

Los Portales S.A. no mantiene tratamientos tributarios especiales ni exoneraciones tributarias. Mantiene tres concesiones de estacionamientos subterráneos, dos concesiones con la Municipalidad de San Isidro: playas de estacionamientos subterráneos Andrés A. Cáceres (vigencia al 2027) y Dionisio Derteano (vigencia al 2028) y una compartida entre la Municipalidad de Miraflores y de San Isidro: playa de estacionamiento subterráneo Ovalo Gutiérrez (vigencia al 2027).

Modificaciones estatuarias, 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., que se hizo efectivo a partir del 31 de mayo de dicho año.

La empresa ha pasado por distintas fusiones y procesos de reorganización simple, aprobadas por sus correspondientes Juntas Generales de Accionistas: (i) el 26 de diciembre de 2005 se aprobó la fusión por absorción de la empresa Constructora ICA Perú S.A., de capitales mexicanos vinculados al grupo ICA de México; (ii) el 31 de agosto de 2009 se aprobó la fusión por absorción de tres subsidiarias: Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., Promotora Huampaní S.A.C. y Promotora Golf S.A.C.; (iii) el 19 de abril de 2010 se acordó la escisión de un bloque patrimonial constituido por las acciones de Inversiones Centenario S.A.A., el mismo que fue aportado a una sociedad preexistente; (iv) el 29 de abril de 2010 se aprobó la fusión por absorción de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. y las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A. (INISA) e Inversiones de Estacionamientos S.A. (IESA); el 21 de noviembre de 2011 fue aprobada la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C; y en el año 2013, se realizó una reorganización simple, en virtud a la cual se segregó un bloque patrimonial constituido por los activos y pasivos que conformaban la Unidad de Negocio, denominada Centro Comercial Lima Outlet Center, los mismos que fueron aportados a Strip Centers del Perú S.A. (empresa en sociedad con Parque Arauco de Chile), operación debidamente formalizada e inscrita en los Registros Públicos correspondientes.

Capital social y composición accionaria

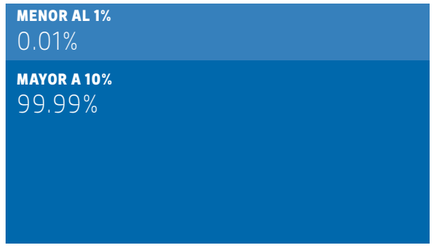
Al 31 de diciembre de 2014, el capital social suscrito y pagado de la Sociedad era de S/. 171'253,798.00 (ciento setenta y un millones doscientos cincuenta y tres mil setecientos noventa y ocho y 00/100 nuevos soles), representado por 171'253,798 acciones de un valor nominal de S/. 1.00 cada una, totalmente suscritas y pagadas, de propiedad de un inversionista nacional y dos extranjeros. Los principales accionistas son: GR Holding S.A., empresa peruana perteneciente al Grupo Raffo, con el 50%, y las empresas Constructoras ICA S.A.B. de C.V. e Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., pertenecientes al Grupo ICA de México, con el 50% restante.

No existen acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión. La composición accionaria de Los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

COMPOSICIÓN ACCIONARIA
(%)

TOTAL ACCIONISTAS
3

TOTAL PORCENTAJE PARTICIPACIÓN
100%



Grupo económico

Los principales accionistas de Los Portales S.A. son dos grupos empresariales: el Grupo Raffo, de capitales nacionales, y el Grupo ICA, de capitales mexicanos.

Con más de 100 años de presencia en la economía nacional, el Grupo Raffo ha participado a lo largo de su trayectoria empresarial en el sector financiero y de seguros, inmobiliario

y textil. Actualmente desarrolla actividades en el sector inmobiliario (habilitación urbana, vivienda multifamiliar de interés social y renta inmobiliaria), hotelero y de estacionamientos.

Las principales entidades que conforman el Grupo Raffo son: i) GR Holding S.A. empresa holding que gestiona una importante cartera de inversiones; ii) Los Portales S.A., dedicada a negocios inmobiliarios de vivienda multifamiliar y habilitación urbana, hotelería y estacionamientos, entre otros; iii) Compañía Minera Caudalosa S.A., dedicada a actividades mineras, principalmente a la producción de concentrados de plomo, zinc y cobre. La experiencia del Grupo Raffo en el mercado local ha contribuido a potenciar las sinergias aportadas por su socio mexicano y al desarrollo general de Los Portales S.A.

El Grupo ICA, por su parte, es el conglomerado de empresas constructoras más grande de México, con más de sesenta años de presencia en el mercado mexicano. Sus principales líneas de negocio son: construcción, ingeniería, infraestructura y vivienda. 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 la recolección de basura. El Grupo ICA está presente en diversos países de Latinoamérica y Europa. Su matriz (Empresas ICA S.A.B. de C.V.) cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y en el New York Stock Exchange (NYSE).

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

Buenas prácticas empresariales

En relación a las autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores, durante el año 2014 hemos seguido trabajando en la consolidación de políticas, manuales y procedimientos, así como en la creación de nuevos mecanismos que promuevan las buenas prácticas empresariales. Hemos colaborado con el buen gobierno corporativo, la prevención del lavado de activos, la prohibición del trabajo infantil y de la discriminación, el fomento del trato igualitario, el derecho a la libre información y el desarrollo ético de nuestros negocios.

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

Además hemos consolidado las buenas prácticas corporativas, y mantenido la política empresarial enfocada en nuestros colaboradores. En ese sentido, seguimos pensando en alcanzar su satisfacción, promovemos el buen clima laboral y la posibilidad de lograr una atrayente línea de carrera al interior de la empresa.

Colaboradores

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

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

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

Procesos legales

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

Valores inscritos en el registro público

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

(i) Acciones de Capital:

Todas las acciones de la empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones comunes al 31 de diciembre de 2014 asciende a S/.171'253,798 con un valor nominal de S/. 1.00 cada una.

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

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

La empresa mantiene vigente el Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario, la primera emisión por US$ 25'000,000 fue realizada en febrero de 2013, con un plazo de 8 años amortizable y con una tasa de 7.34%.

(iii) Papeles Comerciales (E-Prospectus):

Dentro del primer programa papeles comerciales, la empresa emitió durante el año 2013 con una autorización de emisión de hasta US$ 50'000,000 o su equivalente en soles. La empresa durante el ejercicio 2014 ha realizado operaciones dentro del programa.

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.

(i) Riesgo crediticio

El financiamiento directo a nuestros clientes es monitoreado por nuestra área de Créditos y Cobranzas, que ha implementado medidas para disminuir el riesgo por un potencial incumplimiento de pagos. Entre las más importantes figuran:

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

* El monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos.
* La venta al crédito mediante la suscripción de contratos con reserva de dominio hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos suscrito.
* El ratio de morosidad global agregado promedio del año 2014, que fue de 0.4.

(ii) 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 los proveedores, y ajustando las estructuras de costos, sin descuidar la investigación permanente para innovar productos y materiales sustitutos y/o complementarios.

(iii) 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.

(iv) Riesgo de la factibilidad de servicios públicos

El negocio inmobiliario, 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 han venido destinando a la infraestructura pública, permiten proyectar mejores perspectivas para el desarrollo urbano, sobre todo en las ciudades del interior del país. A esto se suman los programas "Obras por Impuestos", que podrían contribuir a minimizar el riesgo.

(v) 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 las siguientes: contratar empresas solventes y de reconocida trayectoria, iniciar una propia gerencia de proyectos, supervisar la obra de manera independiente, establecer fianzas y fondos de garantía exigidos a los contratistas, además de obligaciones y penalidades, entre otras medidas.

(vi) 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. Además, hemos estructurado nuestros pasivos financieros de manera tal que logramos asegurar una posición de liquidez estructural que nos permita afrontar adecuadamente los requerimientos inesperados.

(vii) 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.

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

(viii) 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.

CONOCEMOS
AVANZAMOS

CULTURA PORTALES

Cambiamos e innovamos permanentemente

SOSTENIBILIDAD

En Los Portales queremos construir una sólida estructura de deuda/capital que permita calzar la duración de nuestros activos con nuestros pasivos, que a la vez facilite optimizar la organización para lograr una eficiencia operativa en costos y gastos. Para ello, nos preocupamos constantemente por atraer, desarrollar y retener el talento necesario, de manera que contemos con los mejores profesionales y colaboradores. Porque sabemos que la piedra de base de cualquier edificio es un buen equipo de trabajo que lo lleve adelante.

SELECTIVIDAD

Nuestra estrategia de negocios se basa en mantener la diversificación, con un plan selectivo de inversiones. De esta manera, continuaremos con el desarrollo de proyectos de habilitación urbana que representen una competencia clave de nuestra empresa "core business", enfocados en los segmentos C y D. Asimismo continuaremos invirtiendo en estacionamientos mediante operaciones de concesiones e iniciativas privadas. El secreto está en seleccionar aquellos proyectos y clientes clave.

EFICIENCIA

Para lograr el máximo provecho de nuestros negocios, optimizaremos la organización de nuestra empresa a través de la difusión de una cultura de ahorro, implementaremos iniciativas que impacten en los principales procesos operativos de la organización y monitorearemos los indicadores de gestión. Solo con estas medidas alcanzaremos la verdadera eficiencia que nuestra empresa necesita.

RENTABILIDAD

Producir rentas significa para nosotros cosechar frutos a largo plazo. Para ello queremos priorizar los negocios principales de la empresa y, en lugar de apuntar a un crecimiento agresivo, construir un crecimiento sostenible y optimizado del CAPEX. De esta forma, los negocios que impulsemos como empresa serán rentables.

Administración y Directorio

* GRUPO RAFFO
**GRUPO ICA

Directorio

PRESIDENCIA
Ernesto Raffo Paine *

DIRECTORES TITULARES
Bernardo Quintana Isaac **
Diego Quintana Kawage **
Alonso Quintana Kawage **
Rodrigo Quintana Kawage **
Guillermo Velaochaga Raffo *
Ernesto Fernandini Raffo *
Alberto Pescetto Raffo *

DIRECTORES SUPLENTES
Rubén Gerardo López Barrera **
Eduardo Ibarra Diaz Ufano

Comité Ejecutivo

MIEMBROS TITULARES
Diego Quintana Kawage **
Alejandro Vargas Reyes **
Ernesto Raffo Paine *
Guillermo Velaochaga Raffo *

MIEMBROS SUPLENTES
Alonso Quintana Kawage **
Rodrigo Quintana Kawage **
Ernesto Fernandini Raffo *
Alberto Pescetto Raffo *

Comité de Auditoría

PRESIDENCIA
Alejandro Vargas Reyes **

MIEMBROS
Diego Quintana Kawage **
Ernesto Raffo Paine *
Guillermo Velaochaga Raffo *

Gerencias Principales

GERENCIA GENERAL
Guillermo Velaochaga Raffo

GERENCIA CENTRAL ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Ramón García Quintana

GERENCIA CENTRAL UNIDAD VIVIENDA
Wilfredo de Souza Ferreyra Ugarte

GERENCIA UNIDAD ESTACIONAMIENTOS
Eduardo Ibarra Rooth

GERENCIA UNIDAD HOTELES
Luis Gomez Corthorn

GERENCIA STRIP CENTERS DEL PERÚ UNIDAD RENTAS
Jorge Gagliardo

Nuestra experiencia

ERNESTO RAFFO PAINE

Presidente del Directorio
Miembro del Comité Ejecutivo y del
Comité de Auditoría

Director de diversas empresas, Ernesto Raffo forma parte del Directorio de Los Portales desde su fundación (1996). Graduado en Administración de Empresas por 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 (UCLA) (EE.UU.).

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

DIEGO QUINTANA KAWAGE

Director
Miembro Titular del Comité Ejecutivo y 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 una maestría en Administración de Negocios de Stanford University (EE.UU.).

ALONSO QUINTANA KAWAGE

Director
Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director General de Empresas ICA, S.A.B de C.V. y miembro del Comité Ejecutivo de Los Portales desde el año 2009. Es ingeniero civil por la Universidad Iberoamericana (México), y máster en Administración de Negocios por Northwestern University of 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 por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (México), tiene una maestría en Derecho por 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 por la Universidad de Lima (Perú), tiene una maestría en Finanzas de Bentley University (EE.UU.).

ALBERTO PESCETTO 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 por North Eastern University (EE.UU.) y tiene una maestría en Administración de Empresas de University of Miami (EE.UU.).

RUBÉN 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 por la Universidad Iberoamericana de México y máster en Administración de Empresas por Stanford University (EE.UU.).

EDUARDO IBARRA DÍAZ UFANO

Director Suplente de Los Portales

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

Está relacionado en primer grado de consanguinidad con Eduardo Ibarra Rooth, Gerente de Negocios de Estacionamientos.

ALEJANDRO VARGAS REYES

Miembro Titular del Comité Ejecutivo
Presidente del Comité de Auditoría

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

GUILLERMO VELAOCHAGA RAFFO

Director Gerente General
Miembro del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría

Gerente General de Los Portales, es también Director de Los Portales desde el año 2012 y de otras empresas del Grupo Raffo. Trabaja en este grupo desde 1993 y en Los Portales desde 1996. Abogado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, tiene una maestría en Administración de Negocios por la Universidad Arthur D. Little (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 de la Universidad Iberoamericana de México y máster 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 de la Universidad de Lima y tiene estudios en Administración de Empresas (PADE) de la Escuela de Administración de Negocios (ESAN).

EDUARDO IBARRA ROOTH

Gerente de Negocios de Estacionamientos

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

LUIS GÓMEZ CORTHORN

Gerente de Negocios de Hoteles

Trabaja en Los Portales desde 1999. Graduado en Administración Hotelera en la Universidad de Nevada (Las Vegas, EE.UU.). Cuenta con más de 25 años de experiencia hotelera internacional, a lo largo de los cuales ha ocupado posiciones gerenciales en operaciones hoteleras de la cadena Sheraton en América Latina y El Caribe.

CONOCEMOS

AVANZAMOS

CULTURA PORTALES

Anticipamos hechos, manteniéndonos a la vanguardia de la competencia

UNIDADES DE NEGOCIO

UNIDAD CENTRAL

CONECTADOS CON NUESTRA GENTE

Unidad Central

Con una sólida cultura, edificamos nuestro futuro.

Somos una empresa con una firme estructura matricial. Nuestras Unidades de Negocio operan con el soporte de un área central que aprovecha las sinergias corporativas para mantener políticas estandarizadas, sentando las bases necesarias para el crecimiento sostenible de toda la empresa.

SOCIO ESTRATÉGICO UNIDADES DE NEGOCIO

sede central

CONSOLIDACIÓN DE LA SEDE CENTRAL

núcleo portales

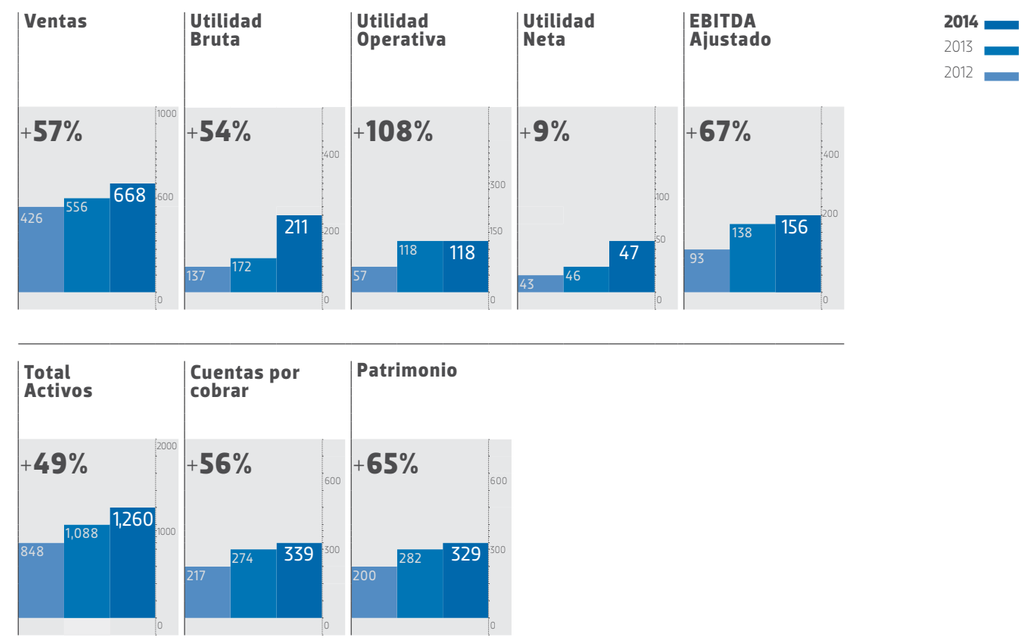
PLAN DE TRANSFORMACIÓN Y EFICIENCIA

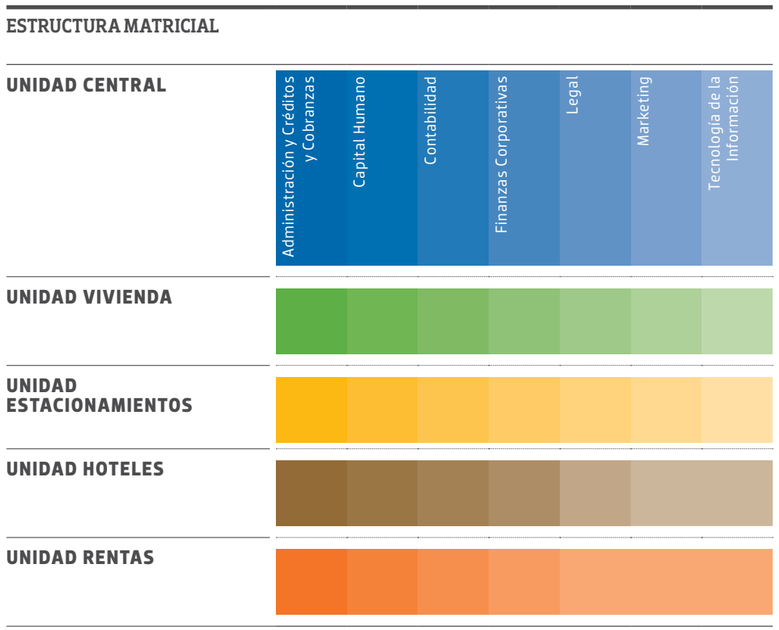
optimizamos
Costos y gastos

DESARROLLO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

siempre a la vanguardia

CRECIMIENTO EN S/. MILLONES 2014 vs 2012





El área central se ha convertido en un "socio estratégico" para las Unidades de Negocio y sienta las bases necesarias para el crecimiento sostenible de toda la empresa. Vela por el cumplimiento de las políticas corporativas y por un planeamiento centralizado de los negocios porque tiene como objetivos esenciales el eficiente desarrollo y crecimiento de las Unidades de Negocio. Por ello, constantemente fortalecemos esta área corporativa, lo cual nos permite responder adecuadamente a los requerimientos de una compañía de la envergadura de Los Portales.

El área de Auditoría Interna, representada por ambos grupos de accionistas (tanto el Grupo Raffo como el Grupo ICA), ha funcionado bajo la orientación de la Dirección Corporativa de Auditoría Interna del Grupo ICA de México. Periódicamente realiza reportes al Comité de Auditoría, y su presencia es bastante positiva para la empresa, puesto que se trata de un área que interactúa constantemente con las divisiones de negocio para minimizar los riesgos potenciales en los proyectos emprendidos.

Empresas subsidiarias

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

Los Portales Construye S.A.C
Constituida en el año 2013 y especializada en la ejecución de proyectos multifamiliares. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.9%.

Consorcio de Estacionamientos Gamarra S.A.
Constituida en el año 2013, a propósito de la obtención de la concesión otorgada por la Municipalidad de La Victoria para el desarrollo de un proyecto de estacionamientos subterráneos con área comercial en el Damero de Gamarra, actualmente en etapa pre-operativa. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99. 9%.

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

Consorcio Los Portales S.A.
Constituida en julio de 2002 con el propósito de manejar toda clase de negocios inmobiliarios, construcción, compra y venta de bienes muebles e inmuebles, así como para prestar servicios de administración y asesoría gerencial. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.8%.

LP USA S.A.
Empresa adquirida por Los Portales S.A. en 2014 y enfocada a la realización directa o indirecta de proyectos de habilitación urbana en los Estados Unidos de Norteamérica, principalmente en la ciudad de Houston, Texas. Nuestra participación al 31 de diciembre de 2014 es de 99.8%.

Negocios Asociados

Inversiones Real Once S.A.
Mantenemos una participación de 28% en el capital social de Inversiones Real Once (junto 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. Este 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 se encuentra operando el proyecto Strip Centers Lima Outlet Center (aledaño al aeropuerto internacional Jorge Chávez). Además, existen otros proyectos adicionales en construcción 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., una empresa encargada de la construcción, desarrollo y operación del futuro estacionamiento subterráneo bajo las calles Lima y Virgen Milagrosa del distrito de Miraflores. Este estacionamiento fue parte de una concesión otorgada por la municipalidad de Miraflores. Aportaremos nuestro amplio conocimiento del negocio de estacionamientos a este proyecto y crearemos una moderna playa subterránea, operada con tecnología de punta. Esto aliviará el déficit de estacionamientos de la zona, y contribuirá a crear mayor orden, un tránsito más fluido y menores emisiones de carbono.

UNIDAD VIVIENDA

CIMENTAMOS SOSTENIBILIDAD

Unidad Vivienda

Desarrollando propuestas diferentes, cimentamos nuestro crecimiento.

En aras de mejorar la ciudad y calidad de vida de sus habitantes, nuestra Unidad de Vivienda ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios enfocados sobre todo en proyectos de habilitación urbana, proyectos de Vivienda Secundaria (casas de campo y de playa), proyectos multifamiliares y proyectos de Vivienda de Interés Social, bajo los siguientes programas del Estado: Techo Propio y Mivivienda.

EL ÉXITO DEL PLAN LIMA SUR
chilca
3,407 lotes
Habilitación urbana

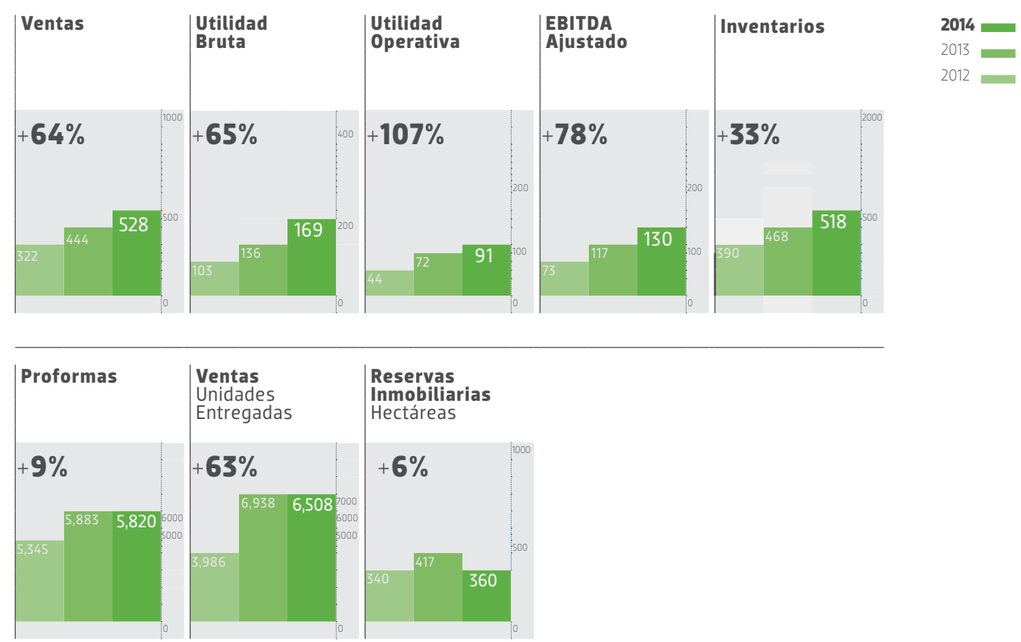
VIVIR DE VACACIONES
alto pradera
alto bujama
Vivienda secundaria

INGRESO A LA ZONA CENTRO
huancayo
968 lotes
Habilitación urbana

NUEVA PLAZA
lambayeque
902 lotes
Habilitación urbana

6 PROYECTOS EN EJECUCIÓN
lima
e ica
Multifamiliares

CRECIMIENTO EN S/. MILLONES 2014 vs 2012



PRESENCIA NACIONAL

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

PROVINCIAS
7

PIURA
LAMBAYEQUE
ANCASH
JUNIN
ICA
TACNA
LIMA

CIUDADES
11

PIURA
CHICLAYO
LAMBAYEQUE
CHIMBOTE
HUANCAYO
ICA
TACNA
LIMA
BARRANCA
HUACHO
CAÑETE

PROYECTOS ENTREGADOS
35

TOTAL GENERAL
EN MILLONES DE SOLES
470

	TOTAL (S/.)	PARTICIPACIÓN (%)
LIMA	255	54%
ICA	50	11%
CHIMBOTE	33	7%
CHICLAYO - LAMBAYEQUE	31	7%
PIURA	27	5%
HUACHO	24	4%
TACNA	18	4%
HUANCAYO	17	4%
CAÑETE	15	3%
BARRANCA		1%

PRODUCTOS COMERCIALIZADOS

Habilitación Urbana

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

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

Estamos presentes en los siguientes puntos cardinales de Lima: en el Norte, en Carabayllo, Santa Rosa y Barranca; en Lima Este, en Pachacamac, Cieneguilla y Huampaní; y en Lima Sur, Asia, Cañete, Mala, Chilca y Huacho. En provincias, nos encontramos en las siguientes ciudades: Piura, Chiclayo, Chimbote, Lambayeque, Ica, Tacna y Huancayo.

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

Habilitación Urbana para Vivienda Secundaria

Los Portales ha desarrollado por quinto año consecutivo y con mucho éxito el mercado de viviendas secundarias. Nos hemos concentrado sobre todo en la

venta de lotes para casas de campo y casas de playa. De hecho, el primer proyecto de casas de campo se inició en el distrito de Cieneguilla y su expansión continuó por el distrito de Pachacamac. Por otro lado, desde el año 2011, la construcción y venta de casas de playa constituye un importante aporte a la facturación, puesto que hemos terminado de comercializar 641 lotes por S/. 95,1 millones.

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

Vivienda Unifamiliar
A través de los programas Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mivivienda, Los Portales construye casas de un piso para personas de nivel socioeconómico D. Estos proyectos se están llevando a cabo en las siguientes provincias: Piura, Ica, Chiclayo y Chimbote.

Vivienda Multifamiliar
Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mivivienda tanto en zonas urbanas consolidadas de la ciudad de Lima, como en la periferia de la misma, en Lima Este, Centro y Norte. Asimismo, en el año 2014, se inició un proyecto multifamiliar del mismo tipo en la provincia de Ica. Estos proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C. Actualmente se desarrollan en los siguientes distritos: Pachacamac, Carabayllo, Ñaña, Centro de Lima, La Perla y San Carlos (Ica).

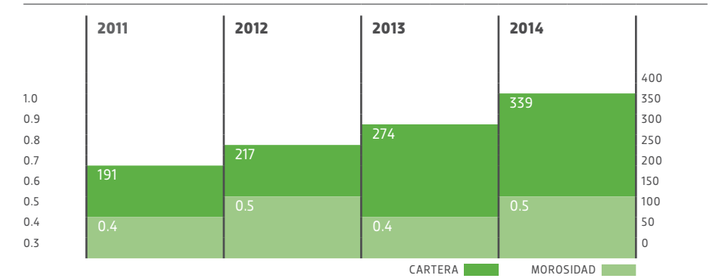
CUENTAS POR COBRAR

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 2014 a S/. 339 millones (S/. 274 millones en el 2013).

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

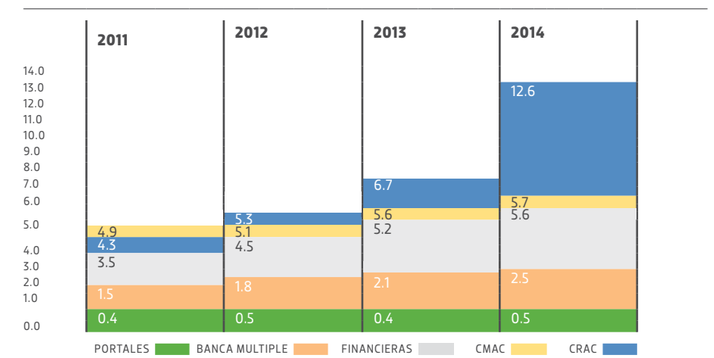
El ratio de morosidad global durante el año 2013 y 2014 ha sido 0.44% y 0.50%, respectivamente. Así mismo, la empresa mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

EVOLUCIÓN CARTERA (S/. MILLONES) **Y MOROSIDAD** (%)



La cartera está expresada en valor capital

MOROSIDAD (%)



Fuente: Superintendencia de banca y Seguros
Elaboración propia

UNIDAD ESTACIONAMIENTOS

CONDUCIMOS EFICIENCIA

Unidad
Estacionamientos

Manejando espacios nuevos, conducimos hacia un futuro mejor.

Nuestra Unidad de Estacionamientos, presente en varios departamentos y regiones del país, lidera el mercado de estacionamientos y el servicio de valet parking en el Perú. Se dedica específicamente a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados, como valet parking, publicidad indoor, soluciones tecnológicas y equipamiento, diseño y arquitectura de estacionamientos, entre otros.

CONSOLIDANDO CRECIMIENTO Y LIDERAZGO
34 MM
De vehículos correctamente estacionados

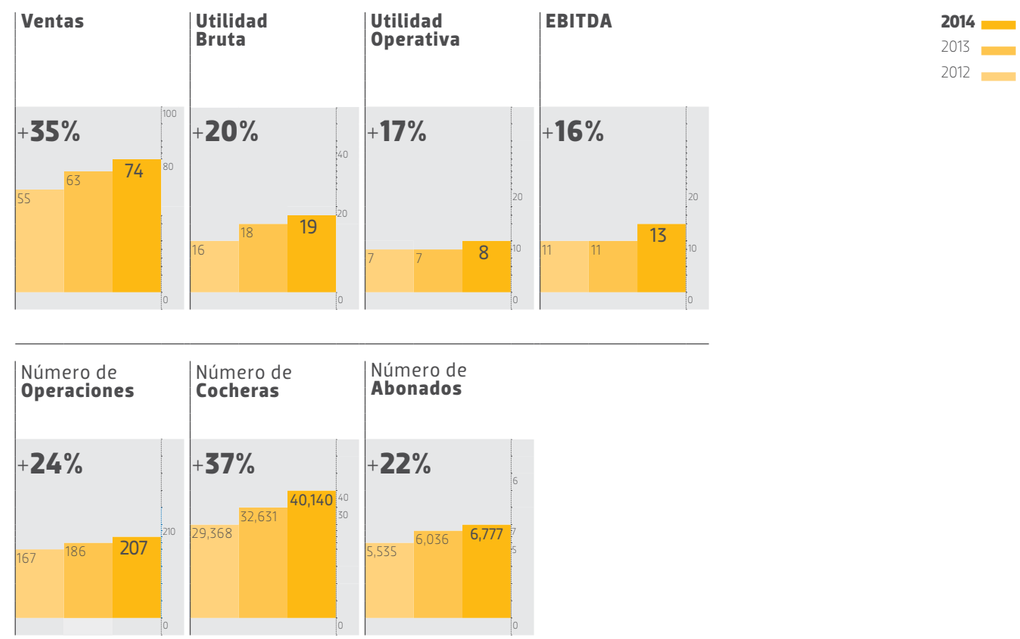
INNOVANDO EN TECNOLOGÍA
playa cáceres
Automatización total

CONSOLIDACIÓN CAPITAL HUMANO
1792
Colaboradores

ENFOQUE EN EL CLIENTE
81%
Satisfacción de nuestros clientes

COBERTURA A NIVEL NACIONAL
40,140
Estacionamientos a tu servicio

CRECIMIENTO EN S/. MILLONES 2014 vs 2012



Nuestra Unidad de Estacionamientos, presente en varios departamentos y regiones del país, lidera el mercado de estacionamientos y el servicio de valet parking en el Perú.

Nuestra propuesta es brindar soluciones innovadoras a la necesidad de estacionar un vehículo, que brinden una moderna infraestructura, tecnología de punta y excelencia en el servicio, tanto a clientes particulares como a clientes corporativos. Para ello desarrollamos múltiples soluciones que les facilitan la vida a las personas, las empresas y la sociedad en general.

SOLUCIONES COMERCIALES

(i.)	Gestionamos proyectos y concesiones de todo tamaño, desde los más pequeños hasta los más ambiciosos, 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.)	Contamos con un estándar técnologico en todas nuestras operaciones, tanto en software como hardware, lo que permite estar permanentemente interconectados.
(v.)	Ofrecemos servicios de consultoría para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción y de automatización de estacionamientos.
(vi.)	Prestamos servicios de valet parking en modalidad temporal (para eventos sociales, empresariales, institucionales y particulares) o permanente. Para ello utilizamos los estacionamientos de nuestra red.
(vii.)	Proveemos equipos y software de última generación.
(viii.)	Contamos con espacios publicitarios en espacios estratégicos de la ciudad, lugares en los que diariamente fluye una gran cantidad de clientes, y trabajamos en diversos formatos para llegar a todos ellos: volanteo, activaciones de marca, publicidad POP, espacios para paneles, pantallas digitales, etc.
(ix.)	Ofrecemos la tarjeta Portales Pass, única en el mercado: una tarjeta fácil de usar y recargar que agiliza los trámites del pago en efectivo. Además, permite ahorrar en cada servicio y brinda una serie de beneficios exclusivos a nuestros clientes de la red de estacionamientos.

Hace más de cincuenta años que tenemos una fuerte presencia en el mercado, gracias al esfuerzo de un equipo multidisciplinario y comprometido que ha logrado a lo largo de este período una historia de éxito, crecimiento y mejora permanente. De hecho, nuestra Unidad de Estacionamientos trabaja de manera intensiva en la gestión de recursos humanos, porque reconocemos que el capital humano es un eje central en cualquiera de nuestras operaciones. Es por ello que los más de 1,800 colaboradores que trabajan con nosotros son permanentemente capacitados y evaluados, lo que permite mantener nuestros altos estándares de servicio. Esto es complementado por un proceso especializado de selección, inducción y retención de talentos. Asimismo, continuamos aplicando el programa "Mediciones de Clima Laboral", una herramienta muy útil para mejorar el nivel de integración y trabajo en equipo de nuestro personal y para mantener, de esta manera, los más altos estándares de servicio al cliente.

En línea con nuestra política de Capital Humano y Responsabilidad Social continuamos formando parte de la asociación ABE (Asociación de Buenos Empleadores), buscando permanentemente las buenas prácticas laborales.

Somos la primera empresa de estacionamientos del Perú en recibir la certificación ISO 9001:2008 y mantenerla por más de un año. Este reconocimiento nos llena de orgullo, pues, además de conmemorar nuestro arduo trabajo, nos brinda una ventaja competitiva y nos diferencia del resto del mercado. Nuestra marca se destaca en los últimos años en la industria de estacionamientos tanto en Lima como en Provincias, puesto que, en términos generales, la percepción de la empresa es sumamente positiva y nuestros consumidores nos identifican como líderes en el rubro de estacionamientos.

El año 2014 ha sido un año de continuidad en nuestra política de expansión a nivel nacional, con lo cual conseguimos operar un total de 207 estacionamientos (186 en el 2013) y 40,140 cocheras (32,631 en el 2013) distribuidas en Lima, Arequipa, Piura, Trujillo y Chiclayo. En este período incorporamos, además, la operación del Jockey Plaza Shopping Center, el centro comercial con el estacionamiento más grande del país. Asimismo, seguimos enfatizando el desarrollo de iniciativas privadas con gobiernos municipales y evaluando diversos proyectos en zonas de alta demanda de estacionamientos, como San Isidro, Cercado de Lima, La Victoria y Miraflores. En estos dos últimos distritos contamos con dos concesiones de estacionamientos subterráneos adjudicadas que se encuentran en proceso de desarrollo a través de las siguientes empresas: Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. y Concesión de Estacionamientos Miraflores S.A.

UNIDAD HOTELES

EXPERIMENTAMOS SELECTIVIDAD

Unidad Hoteles

Mejoramos nuestra oferta, ofrecemos experiencias inolvidables.

Nuestra Unidad Hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. También brindamos el servicio de telemarketing, que maneja y administra los call center y televentas, dando soporte a todas las unidades de la empresa y potenciando el crecimiento de los negocios.

LEADING HOTELS®

Somos Leading Hotels of the World

LP HOTEL PIURA

Duplicó su capacidad a 87 habitaciones

INCREMENTO EN HABITACIÓN

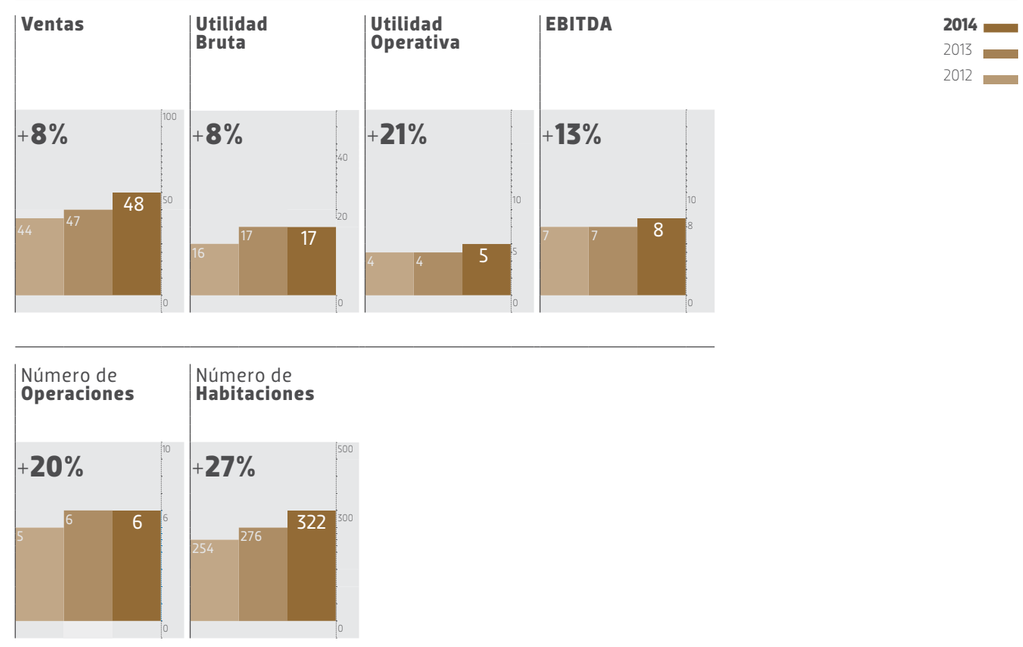
27%

Importante generadora de ingresos

ARENNAS MANCORA

Logró un excelente primer año de operación. 70% ocupación anual.

CRECIMIENTO EN S/. MILLONES 2014 vs 2012



Nuestra estrategia de negocio busca posicionarnos como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos. Para ello hemos desarrollado tres marcas: Hotel Country Club (San Isidro, Lima) y Arennas Mancora (Piura), dedicadas al segmento de lujo, y LP Hoteles, para el segmento corporativo. Al cierre del año, Los Portales opera en total seis establecimientos hoteleros, divididos en la capital y cuatro ciudades de provincias.

Durante el año 2014 continuamos invirtiendo de manera importante en todos nuestros hoteles. Como consecuencia de la remodelación del hotel LP Piura, culminamos 46 nuevas habitaciones y logramos la estandarización de nuestros productos, alineándolos a los nuevos posicionamientos de imagen y marca. Además, el Hotel Arennas Mancora alcanzó un excelente inicio de operaciones bajo nuestra administración.

Los restaurantes y salones de eventos ubicados en nuestros establecimientos hoteleros continúan siendo una fuente importante de ingresos para esta unidad. Tanto el Restaurante Perroquet como el Bar inglés, ambos ubicados en el Hotel Country Club, son frecuentes lugares de reuniones de negocio y encuentro de muchas personalidades en la capital limeña. El Bar inglés fue nuevamente premiado en el año 2014, por Summum, como el establecimiento con el mejor pisco sour de la ciudad.

Cabe destacar que nuestras políticas y programas a favor de una constante rotación de personal entre todos los hoteles de la empresa son un sistema que contribuye con la sinergia en el servicio y un fructífero intercambio de ideas y creatividad. Promovemos, de esta manera, la "Cultura Los Portales" en todos los establecimientos y en todas las ciudades en las que operamos.

Country Club Lima Hotel
Ubicado en el distrito de San Isidro, cuenta con 83 habitaciones disponibles, 10 salones para eventos y reuniones, un restaurante gourmet Perroquet galardonado como el mejor restaurante de hoteles por cinco años consecutivos, y con el Bar Inglés, premiado por el mejor Pisco Sour de la ciudad. El Country Club Lima Hotel es reconocido, en suma, como el hotel de lujo más emblemático de la capital.

LP Los Portales Piura
El hotel LP Los Portales Piura se encuentra ubicado en el centro financiero de la ciudad y es, debido a su impresionante arquitectura, un monumento histórico en sí mismo. A partir del año 2014, este hotel ha duplicado su capacidad de huéspedes y ha implementado 46 habitaciones totalmente nuevas y equipadas.

LP Los Portales Tarma
El hotel LP Los Portales Tarma cuenta con 46 habitaciones y se encuentra a solo cinco horas de Lima. Ubicado a pocos metros de la Plaza de Armas de Tarma, ofrece instalaciones de primer nivel y un excelente servicio, además de un salón de eventos, una discoteca y un restaurante de pollos a la brasa. Hoy en día este hotel 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 de 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 audiovisuales y de comunicación para atender al segmento corporativo, así como a los turistas que nos visitan.

LP Los Portales Cusco
El hotel LP Los Portales Cusco ha sido recientemente renovado, por lo que cuenta hoy con 50 habitaciones totalmente modernizadas. 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 a la ciudad de Cusco.

Hotel Arennas Mancora
Los Portales administra el Hotel Arennas Mancora bajo la modalidad de gerenciamiento desde agosto de 2013. Ubicado en la zona de Las Pocitas, en el límite con Vichayito, a solo diez minutos del pueblo de Máncora, cuenta con 22 habitaciones de lujo con vista al mar y una gran extensión de áreas verdes. Gracias a nuestra gestión, este hotel se ha posicionado como una de las mejores alternativas de lujo en el norte del Perú.

UNIDAD RENTAS

BUSCAMOS RENTABILIDAD

La Unidad de negocios de Rentas está dedicada a la inversión, el desarrollo y la operación de centros y locales comerciales. Se consolidó la asociación 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, actualmente en ejecución, de 6 proyectos en Lima cuenta con más de 36,835 m² de áreas alquilables y una inversión de US$ 101 millones.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Responsabilidad Social

Seguimos la senda de fomentar la educación como un juego.

Desde hace cuatro años implementamos acciones que consolidan a Los Portales como una empresa socialmente responsable, innovadora y en constante crecimiento. A través de sólidos vínculos con nuestros grupos de interés, cumplimos con el desarrollo sostenible de las ciudades en las que participamos. Estamos convencidos de que una gestión empresarial exitosa solo lo es plenamente si se refleja en un impacto económico, social y ambiental en la sociedad que la rodea.

Por ello, una de nuestras acciones corporativas está dedicada a un programa de Responsabilidad Social que brinda educación a los niños menos favorecidos del país, creando para ellos espacios de crecimiento que mejoren su calidad de vida y la de sus familias.

"Ludoparques" es un proyecto que se concentra en el desarrollo temprano del niño y lo conduce, a través del juego, a potenciar su pensamiento lógico-creativo, su imaginación y motivación. Esperamos lograr, a través de este y otros programas y actividades para niños, una mayor integración y más posibilidades de crecimiento por un futuro mejor para nuestros futuros ciudadanos.

LUDOPARQUES

Creemos que una de las actividades esenciales para que los niños desarrollen gran parte de sus facultades es el juego. Gracias a él, los más pequeños toman conciencia de su entorno, y elaboran razonamientos y juicios. A través de este programa buscamos promover el derecho a jugar y a la vez ayudar a generar espacios públicos para que los niños se diviertan y aprendan libremente.

Junto con la Asociación Caritas Graciosas, que nos acompaña en el programa desde el año 2011, organizamos a las comunidades para asegurar la sostenibilidad de los Ludoparques. Para ello, conformamos Talleres de Animadores Lúdicos integrados por jóvenes que acompañan a los niños y desarrollan diferentes actividades de animación sociocultural con ellos.

Creemos firmemente que a través de este programa aportamos a la promoción de la educación de una manera interactiva, ya que ha sido desarrollado bajo una estrategia de trabajo integradora que no solo contribuye a mejorar el aprendizaje, sino que además potencia las habilidades lúdicas, la salud física, las habilidades sociales y la creatividad en los niños. Los Ludoparques se convierten, de esta manera, en un espacio idóneo para la misma comunidad, en el que se organizan diferentes reuniones que fomentan la unión familiar y comunal.

El programa contempla, además, la elección de gestores comunales, quienes son seleccionados y capacitados para lograr que los Ludoparques puedan ser autogestionados. Esto permite la sostenibilidad del proyecto a largo plazo. Es importante mencionar que son estos mismos gestores los que contribuyen a promover el derecho al juego, la exploración, la creatividad, la lectura y demás actividades al aire libre que promueven la integración comunal.

El desarrollo de los Ludoparques comprende la construcción de la infraestructura de los parques y sus juegos, que han sido financiados con recursos propios, y en cuya construcción han participado muchos colaboradores de Los Portales. Nuestro programa de voluntariado corporativo integra al equipo de voluntarios en la sostenibilidad de los Ludoparques y ha permitido la gestión y participación activa de estos en las campañas de limpieza, pintado, sembrado, entre muchas otras actividades. Este programa fortalece el sentimiento de pertenencia y desarrolla las habilidades de liderazgo y trabajo en equipo de nuestros colaboradores, incrementando su compromiso y promoviendo nuevas competencias.

Implementamos Ludoparques en el año 2012. El primero se estableció en la comunidad de La Angostura, distrito de Subtanjalla, en Ica, con un área de 2,870m^2. El segundo se desarrolló en la Urbanización San José, en Piura, con un área de 2,800m^2. Considerando que los Ludoparques son un modelo a replicar en las zonas de influencia de nuestros proyectos a nivel nacional, en el año 2014 culminamos de manera exitosa la implementación del tercer Ludoparque en el distrito de San Vicente, en Cañete, con un área de 2,000m^2, gracias a la activa participación y compromiso de la comunidad y del Municipio Provincial de Cañete.

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

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

Otros programas

Durante el año 2014, hemos continuado apoyando el desarrollo de tres escuelas de nivel inicial del distrito de Villa El Salvador: Príncipe de Asturias, Mi segundo Hogar y Mi Nueva Casita. Hemos trabajado con la Asociación Caritas Graciosas de manera conjunta para capacitar a los docentes de estos colegios y volver más eficiente e interactiva la práctica pedagógica a través de la realización de proyectos de investigación en el aula. Además, desarrollamos la infraestructura de estas escuelas: realizamos muchos arreglos, pavimentamos el patio de recreo y habilitamos nuevas áreas de juegos para los niños y niñas.

CONOCEMOS

AVANZAMOS

CULTURA PORTALES

Mejoramos las ciudades donde trabajamos y la vida de sus habitantes

APLICACIÓN DE UTILIDADES

APLICACIÓN DE UTILIDADES
EN MILES DE SOLES (S/.)

UTILIDAD NETA TOTAL	
53,212	**A RESERVAS** 5,321
	A RESULTADOS ACUMULADOS 47,891

PATRIMONIO NETO
EN MILES DE SOLES (S/.)

TOTAL	
317,288	**CAPITAL SOCIAL** 171,254
	RESERVA LEGAL 26,580
	OTRAS RESERVAS 177
	RESULTADOS ACUMULADOS 119,277

Resultados de las operaciones y situación financiera

Al consolidar nuestros ingresos y los de nuestras subsidiarias, estos ascendieron en el año 2014 a S/. 668 millones, lo que representa un incremento de 13% con respecto al año anterior (S/. 523 millones en el 2013). El 80% de dichos ingresos correspondieron a la Unidad de Vivienda (lotes de terrenos, viviendas y departamentos bajo los programas MiVivienda y Techo Propio), 11% a la Unidad Estacionamientos, 8% a la Unidad Hoteles y 1% a la Unidad Rentas.

Responsables de la información financiera

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

Normatividad

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

Información financiera

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

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

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

25 de febrero de 2015

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 2014 y al 31 de diciembre de 2013 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 del control interno que la gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, 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 implica realizar de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por 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 si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

25 de febrero de 2015
Los Portales S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es apropiada y suficiente en ofrecer fundamento 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 2014 y de 2013, 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.

Gaveglio Aparicio y Asociados

Refrendado por

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

Los Portales S.A.
Estado separado de situación financiera

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	46,871	46,574
Cuentas por cobrar comerciales	7	87,962	67,244
Otras cuentas por cobrar		8,813	20,513
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	19,739	45,220
Inventarios	9	467,769	412,766
Gastos pagados por anticipado		7,077	8,732
Total Activo Corriente		638,231	601,049
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	7	157,337	117,719
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	10	101,218	66,947
Propiedad, planta y equipo	11	140,974	130,908
Propiedades de inversión	12	150,703	111,418
Activos intangibles	13	36,913	33,660
Total Activo No Corriente		587,145	460,652
TOTAL ACTIVO		**1,225,376**	**1,061,701**
CUENTAS DE ORDEN:			
Letras aceptadas por cliente – saldo deudor		62,711	77,578

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	14	196,486	122,811
Otras cuentas por pagar	15	134,680	193,134
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	12,820	–
Provisiones		2,220	4,659
Otros pasivos financieros porción corriente	16	201,941	142,174
Total Pasivo Corriente		548,147	462,778
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	14	14,491	16,245
Otros pasivos financieros	16	308,802	277,749
Impuesto a la renta diferido pasivo	17	18,048	22,253
Total Pasivo No Corriente		341,341	316,247
Total Pasivo		889,488	779,025
PATRIMONIO			
Capital	18	171,254	171,254
Otras reservas de capital		21,436	16,636
Resultados acumulados		143,198	94,785
Total patrimonio		335,888	282,675
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**1,225,376**	**1,061,701**
CUENTAS DE ORDEN:			
Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor		62,711	77,578

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 52 forman parte de los estados financieros separados.

Los Portales S.A.
Estado separado de resultados integrales

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
Ingresos por venta de inmuebles		464,711	409,535
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados		126,387	111,975
Ingresos financieros		39,842	31,334
Total ingresos por ventas		630,940	552,844
Costo de ventas de inmueble	19	(340,219)	(305,783)
Costos de arrendamientos y servicios prestados	19	(89,432)	(76,206)
Total costo de venta		(429,651)	(381,989)
Utilidad bruta		201,289	170,855
Gastos de venta	20	(36,283)	(27,869)
Gastos de administración	21	(72,306)	(62,970)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	9,336	32,958
Otros ingresos		17,602	6,621
Utilidad de operación		119,638	119,595
Gastos financieros	23	(9,837)	(9,627)
Diferencia en cambio	3.1	(33,728)	(40,006)
Utilidad antes de impuesto a la renta		76,073	69,962
Impuesto a la renta	24	(22,860)	(21,965)
Utilidad del año		53,213	47,997
Otros resultados integrales		–	–
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**53,213**	**47,997**

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 52 forman parte de los estados financieros separados.

Los Portales S.A.
Estado separado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013

	Capital	Otras reservas de capital	Resultados acumulados	Total
	(S/.000)	(S/.000)	(S/.000)	(S/.000)
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)
Ajustes	–	5	–	5
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	171,254	16,636	94,785	282,675
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,636	94,785	282,675
Utilidad del año	–	–	53,213	53,213
Total otros resultados integrales	–	–	–	–
Total resultados integrales	–	–	53,213	53,213
Transacciones con los accionistas:				
Transferencia a reserva legal	–	4,800	(4,800)	–
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	171,254	21,436	143,198	335,888

Los Portales S.A.
Estado separado de flujos de efectivo

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		53,213	47,997
Ajustes a la utilidad neta:			
Depreciación	11	8,697	6,083
Amortización	13	4,188	3,410
Impuesto a la renta diferido	17	(4,205)	1,690
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	(9,336)	(32,958)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(21,500)	(94,570)
Inventarios		(75,690)	(26,745)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		41,059	35,736
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación		(3,574)	(59,357)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos intangibles		(7,441)	(5,660)
Compra de propiedad, planta y equipo		(20,566)	(27,930)
Compra de propiedades de inversión		(14,103)	(216)
Compra de inversiones financieras		(34,259)	(3,619)
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(76,369)	(37,425)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos recibidos		314,842	456,259
Amortizaciones efectuadas		(234,602)	(382,706)
Aporte de capital		-	51,620
Dividendos pagados		-	(15,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		80,240	109,673
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		297	12,891
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		46,574	33,683
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		46,871	46,574

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 52 forman parte de los estados financieros separados.

pwc

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

25 de febrero de 2015

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **Los Portales S.A. y subsidiarias** (una subsidiaria de G.R. Holding S.A.) que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores importantes, 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 implica realizar de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, ya sea por 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 si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

pwc

25 de febrero de 2015
Los Portales S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Los Portales S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Gaveglio Aparicio y Asociados

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	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	64,408	53,429
Cuentas por cobrar comerciales	8	93,628	68,469
Otras cuentas por cobrar		15,011	23,442
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	435	22,417
Inventarios	10	526,145	471,417
Gastos pagados por anticipado		7,091	8,747
Total Activo Corriente		706,718	647,921
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar comerciales	8	163,354	119,108
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	11	56,143	40,944
Propiedad, planta y equipo	12	141,970	134,466
Propiedades de inversión	13	150,703	112,011
Activos intangibles	14	41,123	33,660
Total Activo No Corriente		553,293	440,189
TOTAL ACTIVO		**1,260,011**	**1,088,110**
CUENTAS DE ORDEN:			
Letras aceptadas por cliente – saldo deudor	29	82,239	86,303

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	15	198,460	124,494
Otras cuentas por pagar	16	172,489	207,824
Provisiones		2,220	4,659
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	6,193	–
Otros pasivos financieros	17	201,941	142,466
Total Pasivo Corriente		581,303	479,443
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	15	14,491	16,245
Otras cuentas por pagar	16	10,920	10,920
Otros pasivos financieros	17	308,802	277,749
Impuesto a la renta diferido pasivo	18	15,025	21,653
Total Pasivo No Corriente		349,238	326,567
Total Pasivo		930,541	806,010
PATRIMONIO			
Capital	19	171,254	171,254
Otras reservas de capital		21,243	16,445
Diferencia de conversión		889	–
Resultados acumulados		136,084	94,401
Total patrimonio		329,470	282,100
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**1,260,011**	**1,088,110**
CUENTAS DE ORDEN:			
Letras aceptadas por cliente – saldo acreedor	29	82,239	86,303

Las notas que se acompañan de la página 61 a la 104 forman parte de los estados financieros consolidados.

Los Portales S.A. y Subsidiarias
Estado consolidado de resultados integrales

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
Ingresos por venta de inmuebles		498,737	411,640
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados		126,387	111,974
Ingresos financieros		42,722	32,007
Total ingresos por ventas		667,846	555,621
Costo de ventas de inmueble		(367,365)	(307,205)
Costos de arrendamientos y servicios prestados		(89,554)	(76,206)
Total costo de venta	20	(456,919)	(383,411)
Utilidad bruta	5	210,927	172,210
Gastos de venta	21	(36,289)	(27,910)
Gastos de administración	22	(72,473)	(64,498)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13	9,336	33,045
Otros ingresos		19,380	7,295
Otros gastos		(13,106)	(2,346)
Utilidad de operación		117,775	117,796
Gastos financieros	24	(10,645)	(9,984)
Diferencia en cambio, neto	(3-a)	(34,623)	(41,345)
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	(3,084)	1,228
Utilidad antes de impuesto a la renta		69,423	67,695
Impuesto a la renta	25	(22,942)	(21,358)
Utilidad del año		46,481	46,337
Otros resultados integrales:			
Ajuste por conversión de moneda extranjera		889	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**47,370**	**46,337**
Utilidad básica y diluida por acción común	26	0.27	0.27

Las notas que se acompañan de la página 61 a la 104 forman parte de los estados financieros consolidados.

Los Portales S.A. y Subsidiarias
Estado consolidado de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013

	Capital (S/.000)	Otras reservas de capital (S/.000)	Diferencia por conversión (S/.000)	Resultados acumulados (S/.000)	Total (S/.000)
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
Saldos al 1 de enero de 2014	171,254	16,445	-	94,401	282,100
Utilidad del año	-	-	-	46,481	46,481
Otros resultados integrales:					
Ajuste conversión de moneda extranjera	-	-	889	-	889
Total resultados integrales	-	-	889	46,481	47,370
Transacciones con los accionistas:					
Transferencia a reserva legal	-	4,798	-	(4,798)	-
Total transacciones con los accionistas	-	4,798	-	(4,798)	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	171,254	21,243	889	136,084	329,470

Los Portales S.A. y Subsidiarias
Estado consolidado de flujos de efectivo

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2014 (S/.000)	2013 (S/.000)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		46,481	46,337
Ajustes al resultado que no afectan los flujos de efectivo de las			
actividades de operación:			
Depreciación	12	8,788	6,232
Amortización	14	4,188	3,410
Impuesto a la renta diferido	18	(6,628)	1,083
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13	(9,336)	(33,045)
Participación en los resultados de inversiones en asociadas	11	3,084	(1,228)
Otros		(3,271)	(1,701)
(Aumento) disminución en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		(36,901)	(81,059)
Inventarios		(74,822)	(78,266)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		61,450	47,489
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de operación		(6,967)	(90,748)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos intangibles		(8,210)	(5,660)
Compra de propiedad, planta y equipo		(21,698)	(31,257)
Compra de propiedades de inversión		(14,103)	–
Compra de inversiones financieras		(18,283)	(3,619)
Efectivo y equivalente de efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		(62,294)	(40,536)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos recibidos		314,842	456,259
Amortizaciones efectuadas		(234,602)	(343,786)
Aporte de capital		–	51,620
Dividendos pagados		–	(15,500)
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente por las actividades de financiamiento		80,240	148,593
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		10,979	17,309
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		53,429	36,120
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año		64,408	53,429

Las notas que se acompañan de la página 61 a la 104 forman parte de los estados financieros consolidados.