



Presentación Corporativa

Junio 2014

Disclaimer

Esta presentación ha sido elaborada por Los Portales S.A. (“Los Portales”), para el uso exclusivo de aquella contraparte destinataria de este documento. Los Portales ha utilizado en la elaboración del presente documento aquella información públicamente disponible que se ha considerada relevante y la producida internamente por Los Portales. Ciertas estimaciones y proyecciones incluidas en este informe han sido preparadas por Los Portales sobre la base de estimaciones y presupuestos elaborados por la misma.

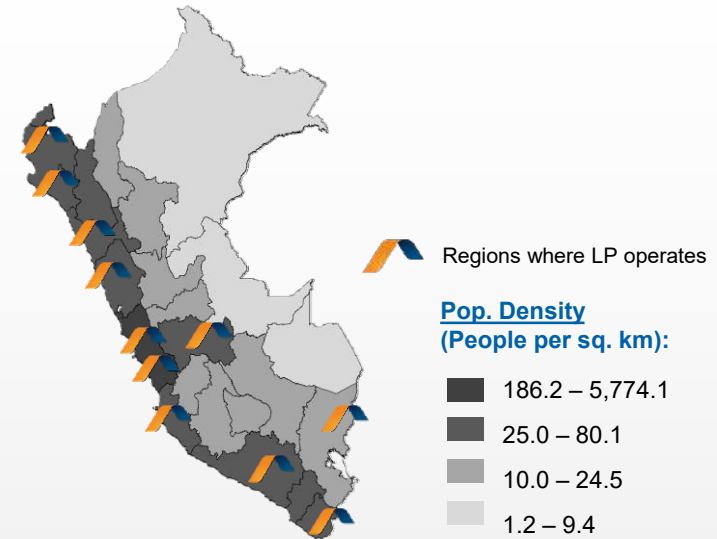
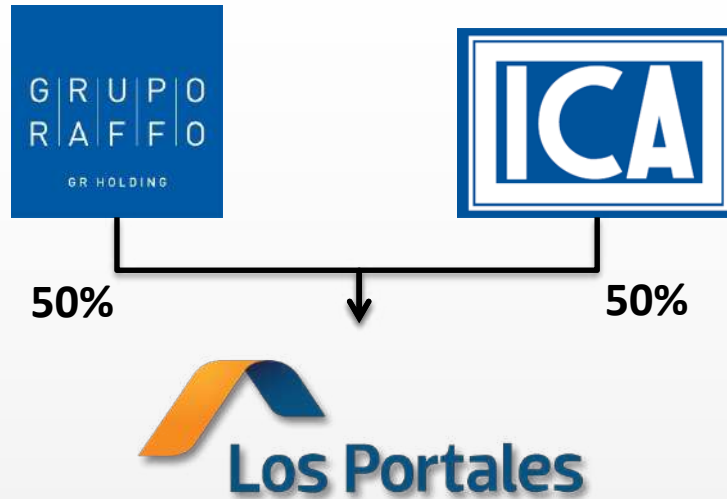
Estas estimaciones incluyen numerosos e importantes elementos subjetivos que pueden o no resultar necesariamente exactos o correctos. Los Portales no se hace responsable en forma alguna por el efecto que la inexactitud o incorrección de la información señalada en este párrafo pueda tener respecto de las conclusiones contenidas en este documento. Este documento ha sido elaborado sobre una base de estricta confidencialidad. Finalmente, este documento no expresa opinión alguna respecto de materias de orden legal o tributario. Asimismo, no constituye una recomendación de inversión ni puede ser utilizado o interpretado para fines distintos de los expresamente señalados en el mismo.

01|.

Quiénes Somos



Los Portales

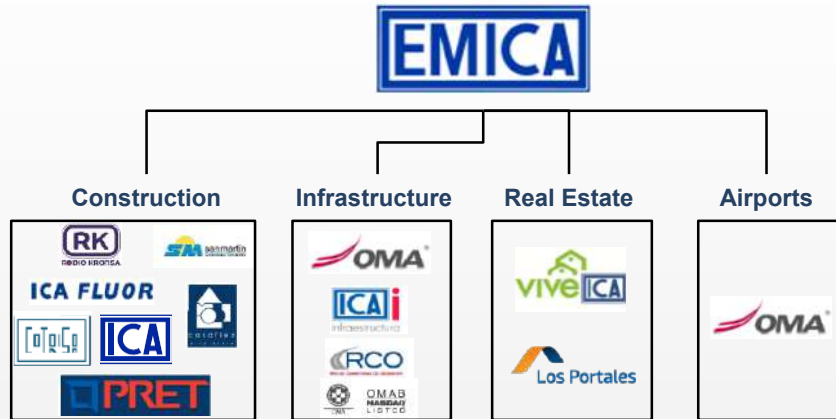


“Mejoramos tu Ciudad, Mejoramos tu Vida”

- Compañía líder en el sector Inmobiliario peruano producto de la Alianza entre Empresas ICA y GR Holding.
- Constituida el 6 de Marzo de 1996 con experiencia en el sector de mas de 50 años.
- Presencia en 16 ciudades de 11 regiones del país^{1/}

1/ Somos la inmobiliaria mas diversificada

Accionistas



- Empresas ICA es la compañía de ingeniería, procuración y construcción **más grande de México**.
- Fue fundada en 1947. Hoy en día, tiene operaciones en América Latina y Europa.
- Ingresos Consolidados de **US\$ 2,300 millones** en 2013.
- EBITDA Ajustado Consolidado de **US\$ 313 millones** en 2013.
- En 2012, adquirió una participación controladora en la peruana **San Martín Contratistas Generales**.



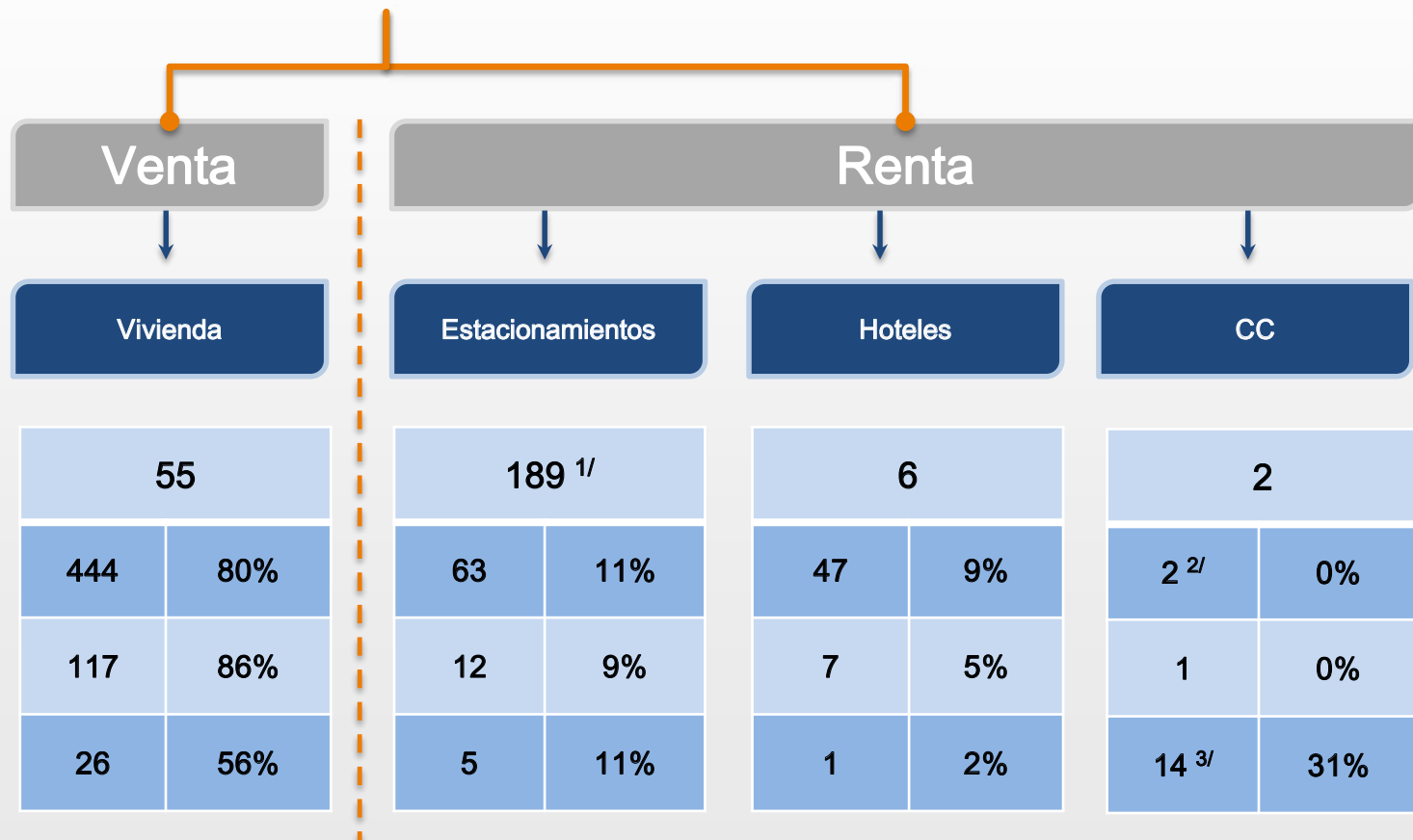
- GR Holding es una compañía con presencia en el Perú por más de 100 años en el sector inmobiliario, manufacturero y minero.
- Más de 50 años de experiencia en el sector Inmobiliario peruano.
- Los Portales es el activo principal de GR Holding.

Fuente: Información de la Compañía.

Estructura Organizativa



Volúmenes de Negocio



1/ Incluye CEMSA y CEGASA

2/ No Incluye SCP.

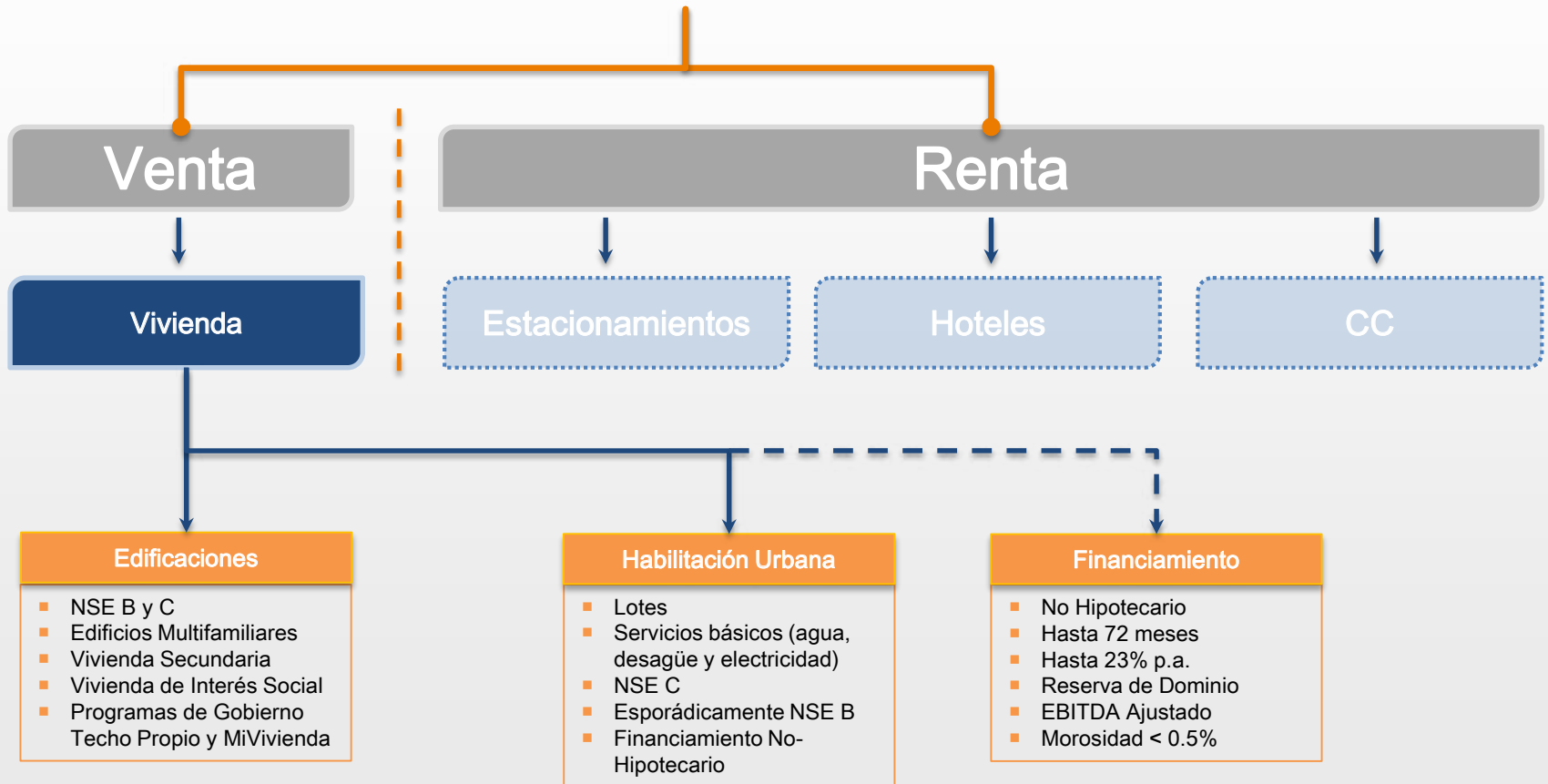
3/ Generada por la venta a SCP del LOC.

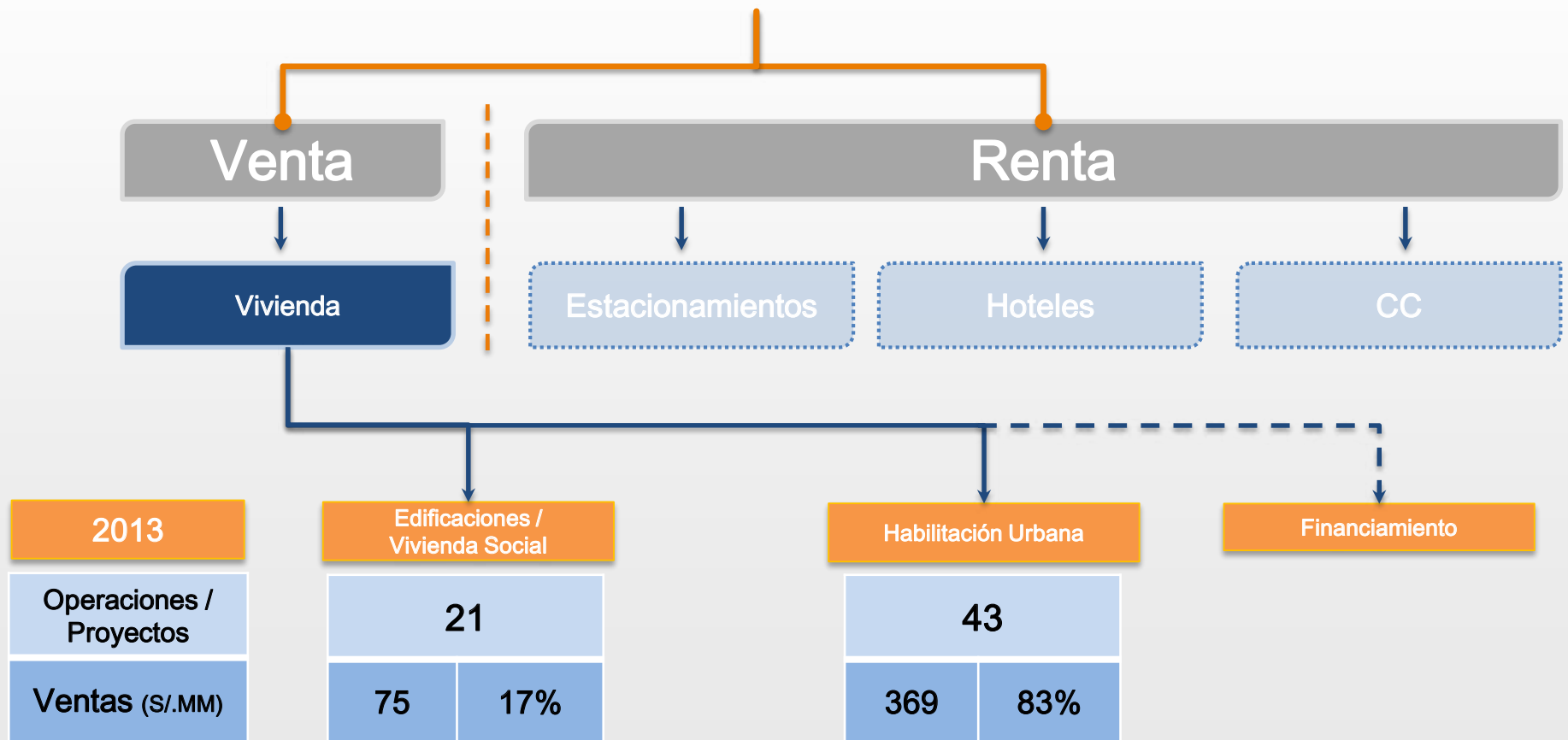


02| Divisiones



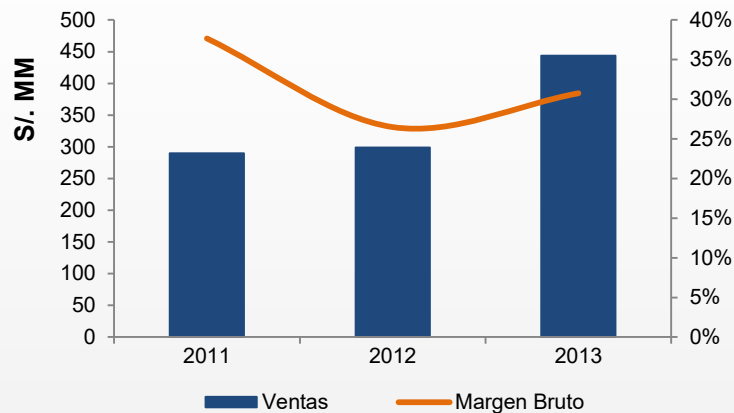
Vivienda



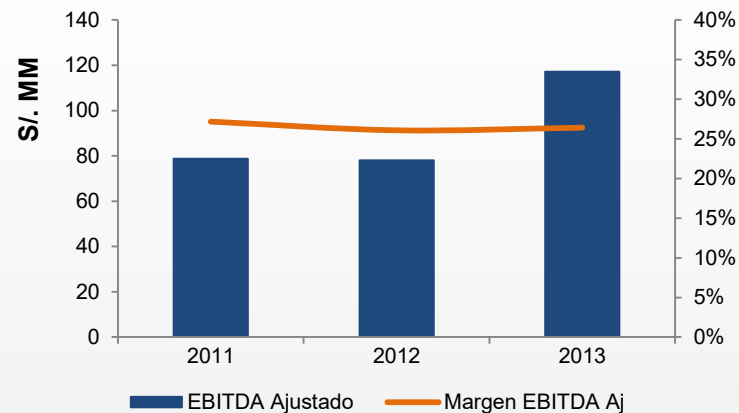


Resultados 2011 – 2013

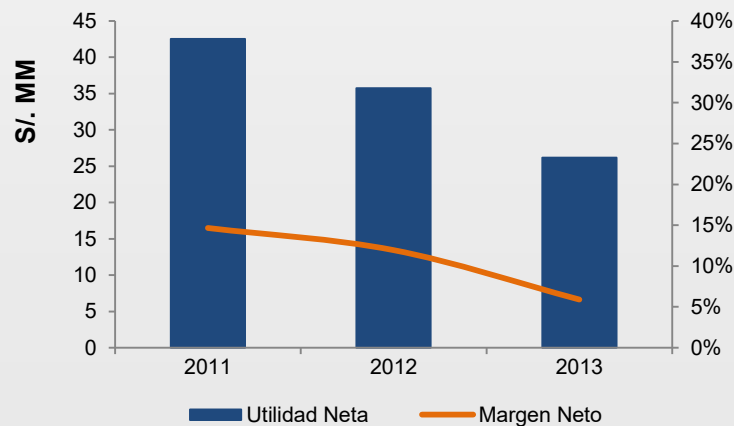
Ventas y Margen Bruto



EBITDA y Margen EBITDA Ajustado



Utilidad y Margen Neto



Habilitación Urbana



Edificaciones



Reserva Territorial

- Política conservadora pero eficiente
- Máximo 3 años de venta (oscilando entre 2 y 3 años)
- Visibilidad y flexibilidad a posibles cambios de mercado, económicas o regulatorias.
- No especulación
- Cesión de plusvalía a cliente que genera impactos positivos.
 - (i) No dependencia de grandes reservas y,
 - (ii) Morosidad.

Año	Saldo Inicial	Adiciones	Consumo	Saldo Final
	Has	Has	Has	Has
2011	200.6	106.2	-101.3	205.5
2012	205.5	195.0	-130.2	270.3
2013	270.3	290.4	-143.9	416.8



Reserva Territorial Dic 13	Has - %
Lima	46.0%
Ica	24.7%
Piura	9.7%
Lambayeque	6.1%
Huancayo	5.9%
Tacna	4.7%
Ancash	2.8%

Estacionamientos

Estacionamientos I



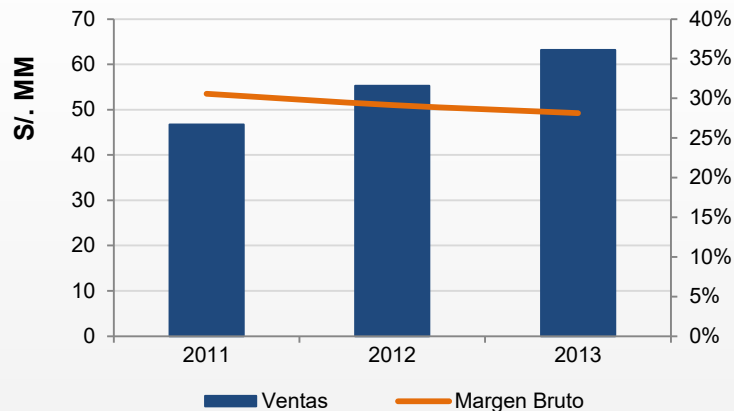
Estacionamientos II



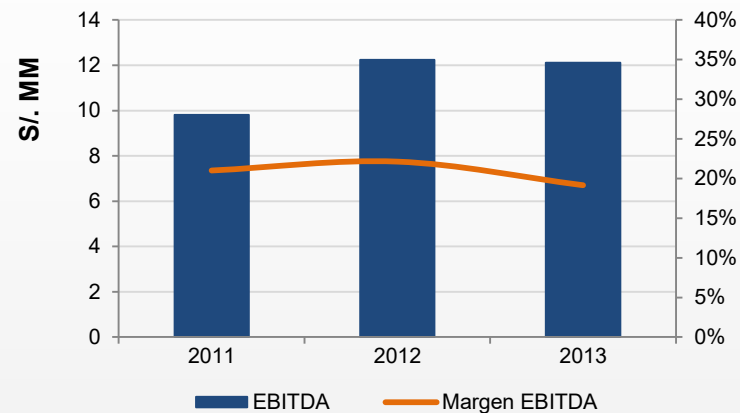
2013	Mega Playas		Micro Playas		Playas Comerciales/VP		Iniciativas Privadas	
Operaciones	5		49		133		2	
Ventas (S/.MM)	19	31%	19	30%	25	39%	0	0%
EBITDA (S/.MM)	7	60%	3	23%	2	17%	0	0%

Resultados 2011 – 2013

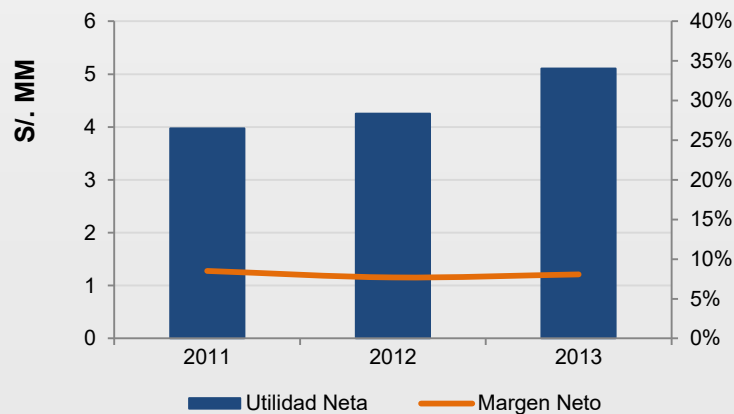
Ventas y Margen Bruto



EBITDA y Margen EBITDA



Utilidad y Margen Neto



Principales Indicadores

- **Líder del sector estacionamientos** en Perú con presencia en Lima y 4 ciudades principales del interior del país.

- **Inversiones**

US\$ 25 MM en activos destinados a las concesiones Derteano, Cáceres, Ovalo Gutiérrez , entre otros.

- **Fortalezas:**

- Marca Los Portales.
- Calidad de servicio.
- Capital humano.
- Tecnología de avanzada en las Principales operaciones.

	2010	2011	2012	2013
Cocheras (Unidades)	20,977	24,615	28,951	32,636
Abonados (Mes)	4,422	5,308	5,535	6,010



Principales Operaciones

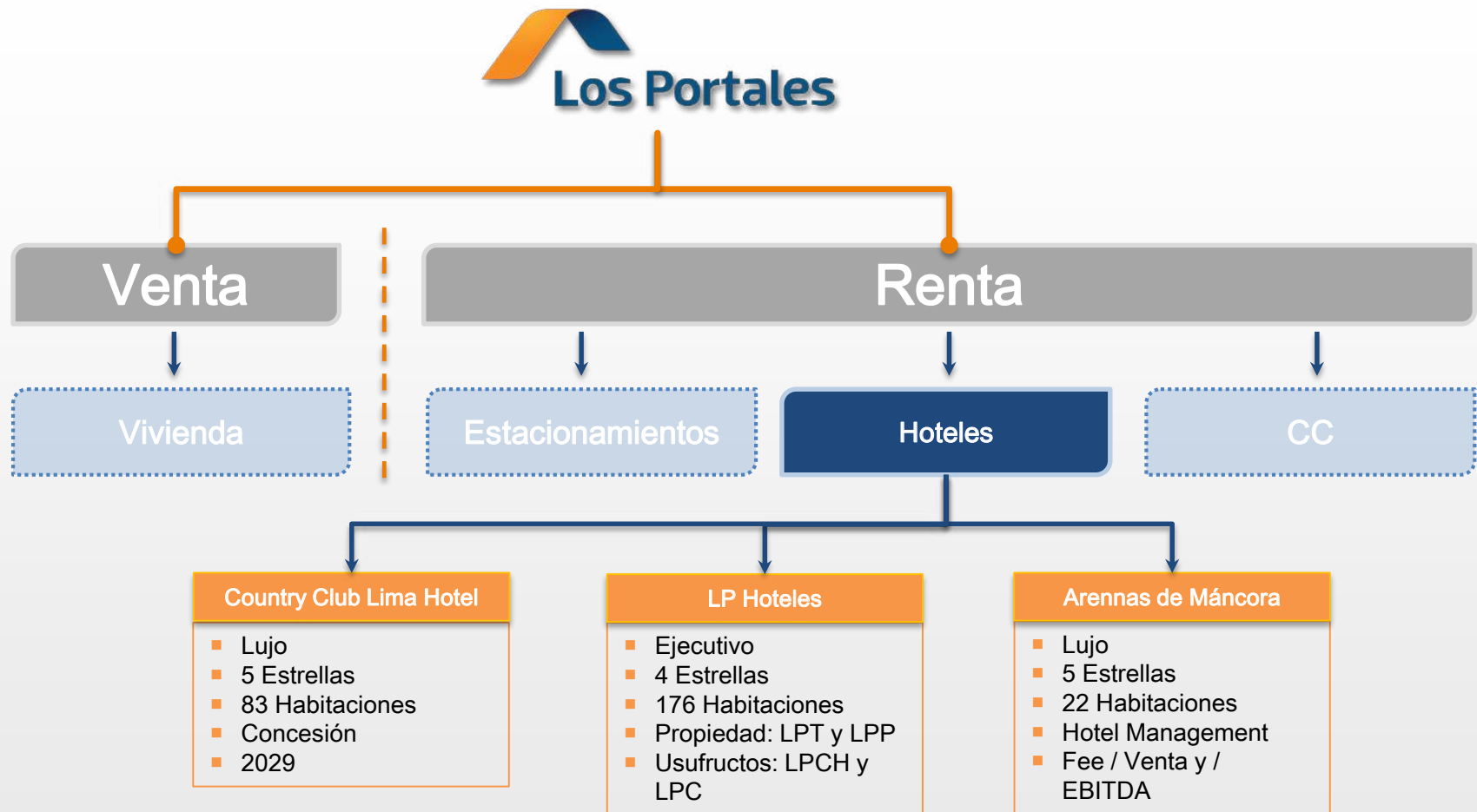


Principales Clientes Comerciales

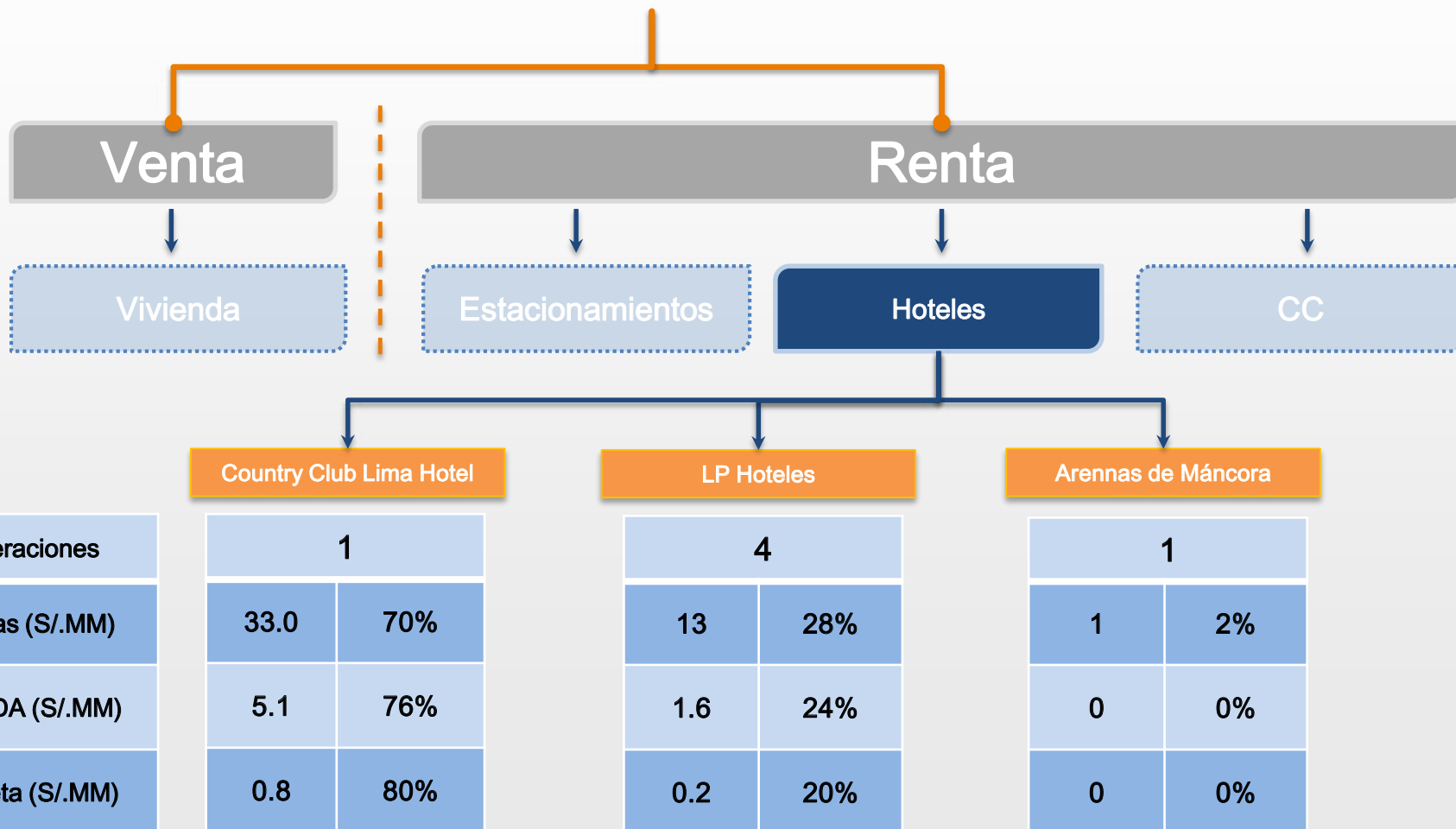


Hoteles



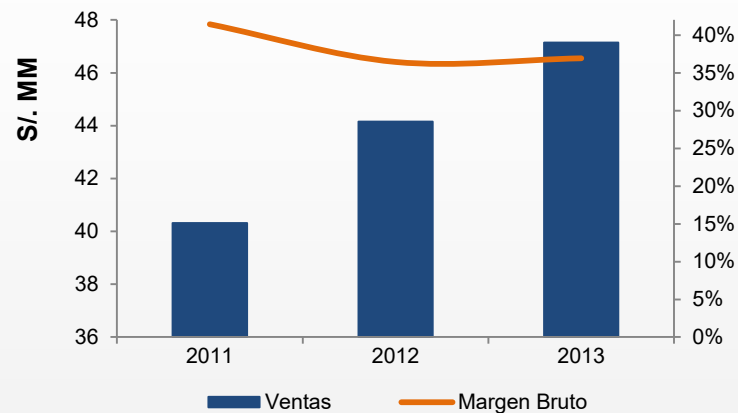


Hoteles II

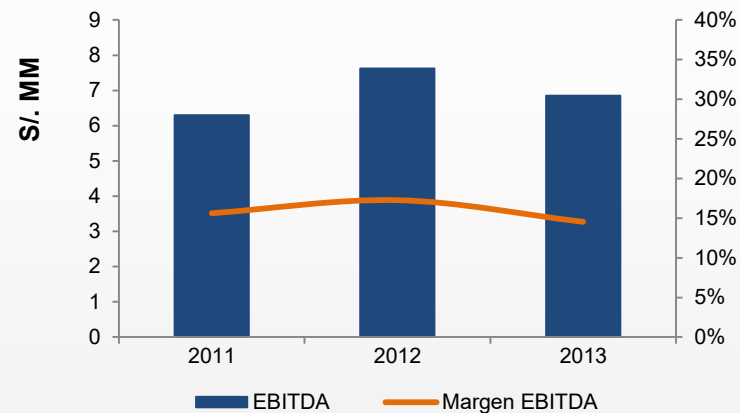


Resultados 2011 – 2013

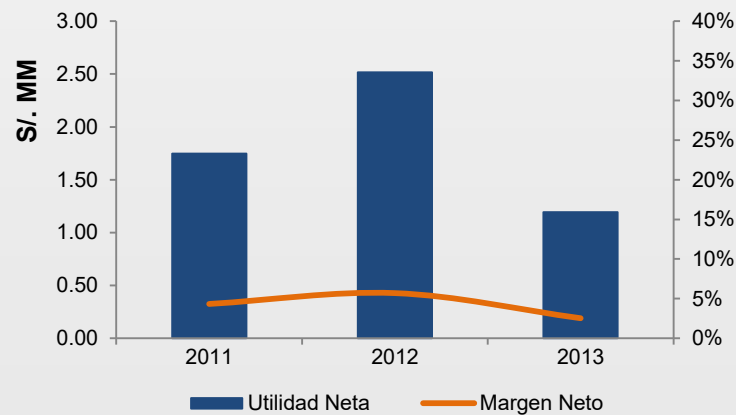
Ventas y Margen Bruto



EBITDA y Margen EBITDA



Utilidad y Margen Neto



Nuestros Hoteles

Arennas de Máncora



LP Piura



LP Tarma



Country Club Lima Hotel



LP Chiclayo



LP Cusco



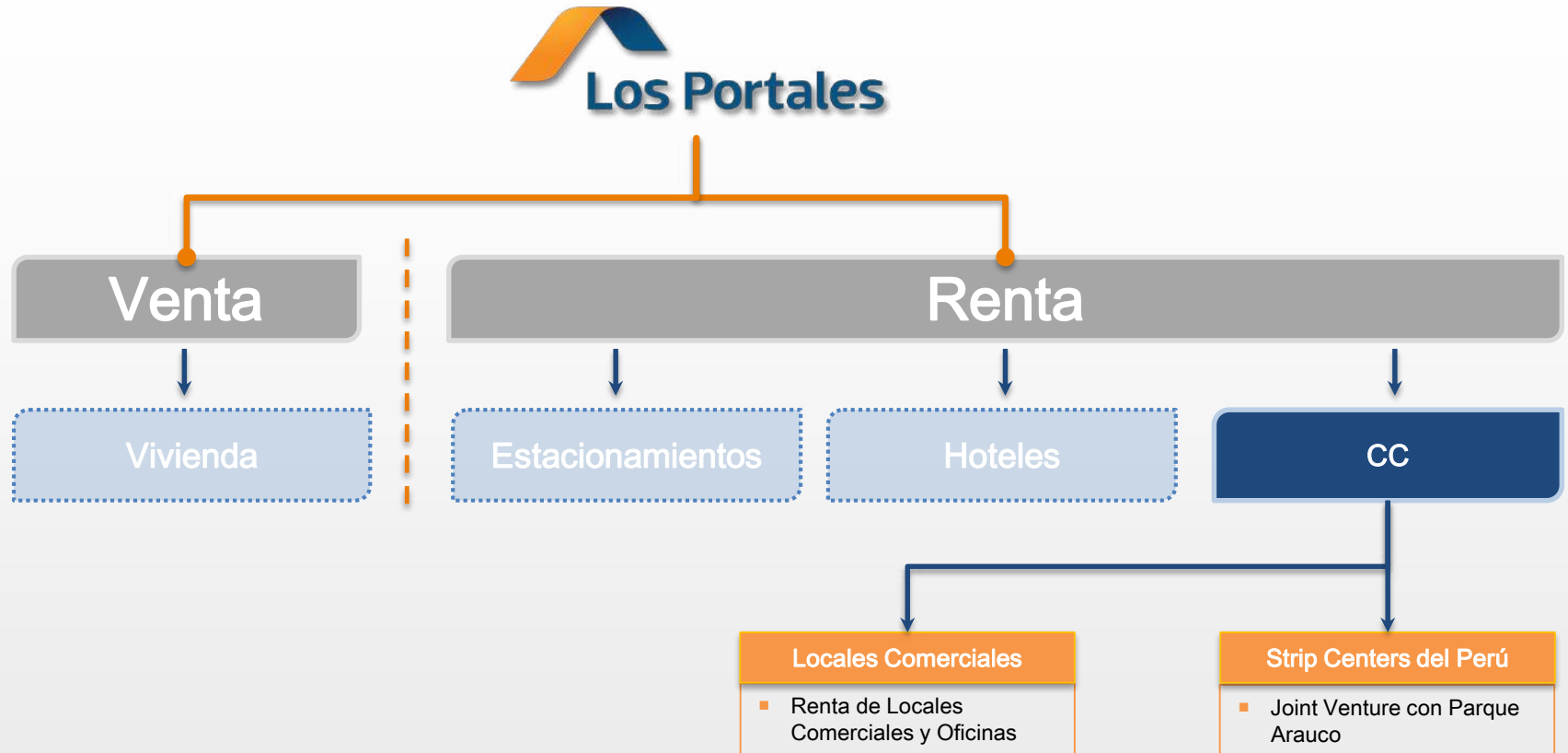
LUJO

EJECUTIVOS

Centros Comerciales



Centros Comerciales



- Joint Venture producto de la asociación al 50% de LPSA y Parque Arauco
- Dedicada al desarrollo de Strip Centers en Lima y Provincias
- Capital Social de **\$23.5MM**: LPSA aportó el CC Lima Outlet Center (LOC) a un valor de **US\$11.75MM**. Parque Arauco aportó efectivo por **US\$11.75MM**, para desarrollo de nuevos proyectos
- Inicio de operaciones en **Abril 2013**
- Los resultados de SCP se registran como un interés minoritario en la contabilidad de LPSA (Parque Arauco consolida)
- En 3T13 se inició la ampliación del LOC. Además, existen otros 5 proyectos en el pipeline de SCP, tanto Greenfield como Operaciones existentes

<i>Pérdidas y Ganancias (US\$ M)</i>	<i>Abr-Dic13 P</i>
Ingresos Explotación	1,347
Arriendos Mínimo	815
Arriendos Variable	316
Fondo Promoción	53
Reconoc. Gasto Común	149
Otros	14
Costos de Explotación	-405
Gastos Operativos	-316
EBITDA	626
Resultado No Operacional	354
Utilidad Neta	981

<i>Balance General (US\$ M)</i>	<i>dic-13 P</i>
Propiedades de Inversión	34,375
TOTAL ACTIVOS	35,169
Pasivo Financiero	10,000
TOTAL PASIVOS	10,663
Capital Social	23,525
TOTAL PATRIMONIO	24,506
TOTAL PASIVO + PATR	35,169



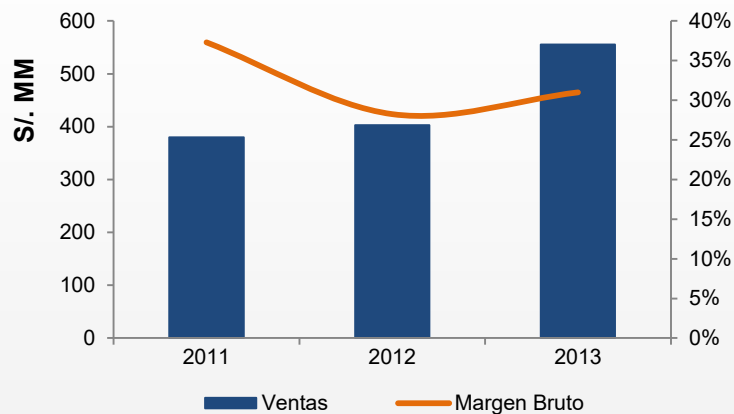
03|.

Consolidado Empresa

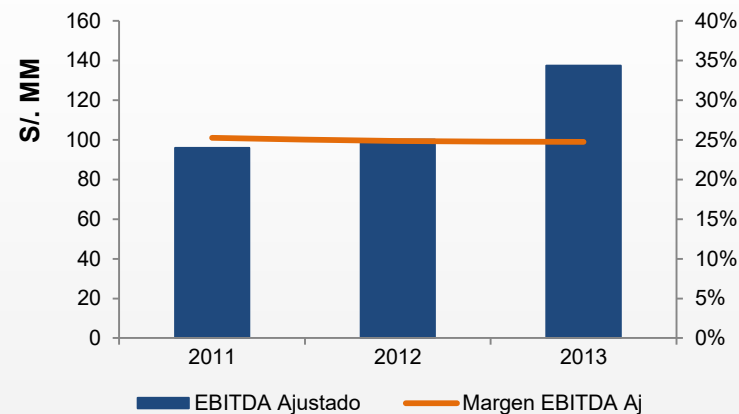


Resultados Consolidados 2011 – 2013

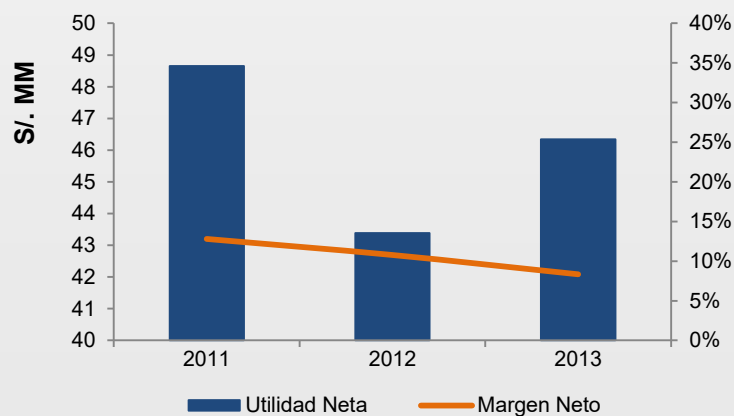
Ventas y Margen Bruto



EBITDA y Margen EBITDA Ajustado



Utilidad y Margen Neto



Estado de Resultados 2012 – 2013 (S/. M)

Los Portales S.A. y Subsidiarias		
<i>S/. Miles</i>	2012	2013
Ventas	425,977	555,622
Costo de Ventas	-288,892	-383,411
Utilidad Bruta	137,085	172,211
Gastos de Ventas	-22,127	-27,910
Gastos de Administración	-56,129	-64,498
Total Gastos	-78,256	-92,408
Utilidad Operativa	58,828	79,803
Gastos Financieros netos	-10,826	-9,985
Otros Ingresos (Egresos)	-2,107	39,222
Diferencia en Cambio	21,349	-41,345
Utilidad Antes de Impuestos	67,244	67,695
Impuesto a la Renta	-23,863	-21,358
Utilidad Neta del Ejercicio	43,381	46,337
EBITDA Ajustado	93,158	137,521

Balance General 2012 – 2013 (S/. 000)

	<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000		<u>2013</u> S/.000	<u>2012</u> S/.000
ACTIVOS			PASIVO Y PATRIMONIO		
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo	53,429	36,120	Cuentas por pagar comerciales	124,494	70,952
Cuentas por cobrar comerciales	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 a partes relacionadas	22,417	20,148	Anticipos recibidos de clientes	179,061	185,335
Existencias	471,417	393,151	Porción corriente de obligaciones financieras	142,466	121,226
Gastos pagados por anticipado	8,747	6,283	Total pasivo corriente	479,443	411,938
Total activos corrientes	647,921	522,194			
ACTIVOS NO CORRIENTES:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Cuentas por cobrar comerciales	119,108	74,475	Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	16,245	29,341
Inversiones en asociadas	40,944	3,931	Otras cuentas por pagar a largo plazo	10,920	585
Inmuebles, maquinaria y equipo	134,466	114,525	Obligaciones financieras a largo plazo	277,749	186,517
Inversiones inmobiliarias	112,011	101,949	Impuesto a la renta diferido pasivo	21,653	20,570
Activos intangibles	33,660	31,410	Total pasivo no corriente	326,567	237,013
Total activo no corriente	440,189	326,290			
			TOTAL PASIVO	806,010	648,951
			PATRIMONIO:		
			Capital	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 PASIVO Y PATRIMONIO	1,088,110	848,484



Presentación Corporativa

Junio 2014