

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros separados intermedios al 31 de diciembre de 2018**.

Es importante mencionar, que los estados financieros mencionados contemplan la implementación de la NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes) que es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. La aplicación inicial de esta nueva norma ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados de los periodos comparativos.

Unidades de Negocio

Los Portales S.A. segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cuatro unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías y se describen a continuación:

Ventas	Rentas			Total Empresa
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
- Desarrollo de proyectos de habitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D. - Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.	- Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. - 3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	- Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros. - Country Club Hotel y Arennas Máncora (5 estrellas) - LP Tarma, LP Cusco y LP Piura (4 estrellas)	- Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina	

Ventas* 2018 (S/MM)

620.1	93.7	51.4	1.0	766.3
-------	------	------	-----	-------

EBITDA Ajustado* 2018 (S/MM)

149.6	16.0	6.6	4.2	176.3
-------	------	-----	-----	-------

Utilidad Neta* 2018 (S/MM)

66.9	6.8	(0.8)	1.8	74.7
------	-----	-------	-----	------

* Periodo: 01-ene-2018 al 31-dic-2018

Hechos Relevantes

Corporativos

- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-.pe A-	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018
Papeles Comerciales	EQL 2+.pe CLA-2+	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018

- A partir del 01-octubre-2018 entró en vigencia una Reorganización Simple, mediante la cual los Portales S.A. segrega un bloque patrimonial, compuesto por activos y pasivos que corresponden a la Unidad de Negocios Estacionamientos a favor de Los Portales Estacionamientos S.A.
- En el mes de noviembre quedó formalizada la fusión por absorción de sociedades entre los Portales S.A., Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión, Los Portales S.A. asume la totalidad del bloque patrimonial de ambas sociedades que se extinguen sin liquidarse. La fusión permitirá incrementar la eficiencia de la Compañía al llevar a cabo las operaciones en forma integrada para lograr un mejor rendimiento y la reducción significativa de costos y gastos.

Resultados:

- La Compañía generó en el ejercicio **Ventas** de S/ 766.3MM, monto mayor en 5% (S/ 38.0MM) a los S/ 728.3MM del año 2017. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió a S/ 709.6M, importe mayor en 8% (S/ 51.2MM) al obtenido en el 2017 de S/658.4MM.
- Se obtuvo una **Utilidad Operativa** de S/ 119.7MM, monto mayor en 28% (S/ 26.5MM) a los S/93.2MM del año 2017.
- La **Utilidad Neta** ascendió a S/ 74.6MM, importe superior en 6% (S/ 4.1MM) al año 2017 de S/70.6MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 176.4MM, monto mayor en 1% (S/ 1.8MM) a los S/174.1MM del año 2017. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- Se obtuvo un **Flujo de Caja Operativo** de S/ 92.8MM, monto inferior en S/ 27.0MM respecto a los S/ 119.8MM generados en el 2017.

Operativos:

- En el ejercicio 2018, la **colocación comercial** fue de 8,686 unidades inmobiliarias, cifra superior en 12% (955 unidades) al 2017 de 7,731 unidades.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 17% (S/ 46.3MM), culminando al 31-dic-2018 en S/ 221.1MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)** al 31-dic-2018, ascienden a 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

Financieros

- Durante el año 2018, con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
 - Se emitieron dos operaciones de **bonos corporativos**: (i) US\$ 11.0MM a 5 años con una tasa anual promedio de 8.5%. (ii) US\$ 6.6MM a 3 años con una tasa anual promedio de 6.0%
 - Se obtuvo un **financiamiento de CIFI** (Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura) por US\$ 10.0MM a 10 años con una tasa anual promedio de 8.25%.
 - Se mejoró el **ratio de solvencia** (patrimonio neto entre activo total), obteniendo la relación de 33.6% respecto al 29.3% del cierre de 2017.
 - Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio neto), alcanzado la relación de 1.98 veces respecto a 2.42 veces al cierre de 2017.
 - Se obtuvo un **nivel de capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) de S/228.4MM, importe menor en S/ 59.0MM a los S/ 228.4MM obtenidos al cierre del año 2017.
 - Se mejoró en 5% (US\$ 1.1MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 22.1MM (US\$ 23.2MM al cierre del 2017).

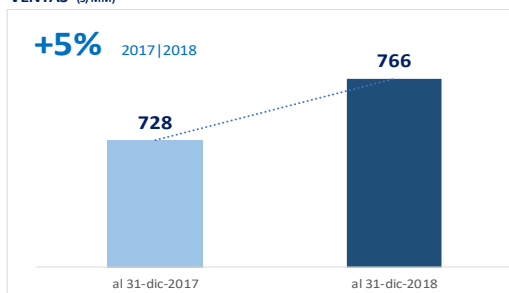
Resultados Financieros

La Compañía generó en el ejercicio 2018 ventas por S/ 766.3MM, monto mayor en 5% (S/38.0MM) obtenido el año 2017 de S/ 728.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 266.6MM (S/236.0 en el 2017), equivalente a 34.8% de las ventas (32.4% en el 2017). La utilidad operativa ascendió a S/ 119.7MM (S/ 93.2MM en el 2017), monto que representa el 15.6% de las ventas (12.8% en el 2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 74.7MM, importe superior en 6% (S/ 4.1MM) al 2017 de S/ 70.6MM y

equivalente a 9.7% de las ventas. El EBITDA Ajustado fue de S/176.3MM, equivalente al 23.0% de las ventas.

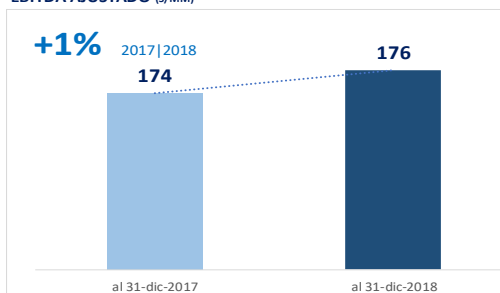
S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	766.3 100.0%	728.3 100.0%	+ 38.0
Utilidad Bruta	266.6 34.8%	236.0 32.4%	+ 30.6
Utilidad Operativa	119.7 15.6%	93.2 12.8%	+ 26.5
Utilidad Neta	74.7 9.7%	70.6 9.7%	+ 4.1
EBITDA Ajustado	176.3 23.0%	174.5 24.0%	+ 1.8

VENTAS (\$/MM)



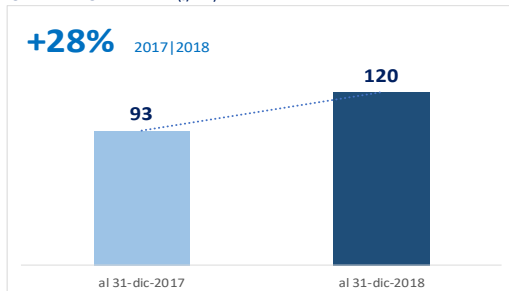
Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elabोरación: Propia

EBITDA AJUSTADO (\$/MM)



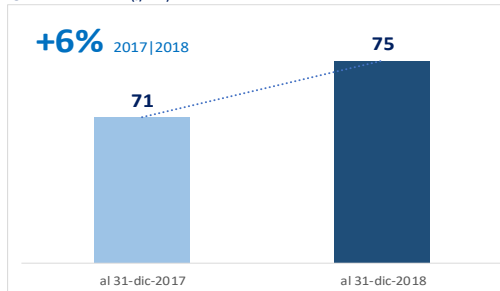
Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elabोरación: Propia

UTILIDAD OPERATIVA (\$/MM)



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elabोरación: Propia

UTILIDAD NETA (\$/MM)



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elabोरación: Propia

EBITDA Ajustado

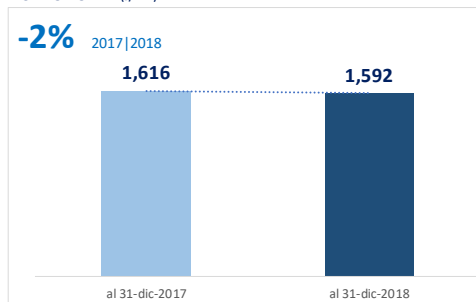
El EBITDA Ajustado generado en el año 2018 ascendió a S/ 176.3MM, equivalente al 23.0% de las ventas y 1% (S/ 1.8MM) mayor al obtenido en el 2017 de S/ 174.5MM. Este resultado difiere del EBITDA al extornar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación		2018	2017	
Utilidad Operativa	119.7	93.2	+ 26.5	Vivienda	149.6	85%	148.6 85%
Depreciación y Amortización	21.5	24.9	- 3.3	Estacionamientos	16.0	9%	15.0 9%
Intereses del Costo de Ventas	35.1	56.4	- 21.3	Hoteles	6.6	4%	7.0 4%
				Rentas	4.2	2%	3.8 2%
EBITDA Ajustado	176.3	174.5	+ 1.8	EBITDA Ajustado	176.3		174.5

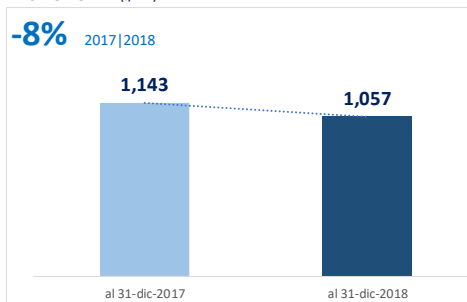
Balance General

El Activo Total al 31-dic-2018 ascendió a S/ 1,591.8MM, importe inferior en 2% (S/ 24.5MM) a S/1,616.3MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,056.9MM, importe inferior en 8% (S/86.5MM) a dic-2017 de S/1,143.4MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 534.9MM, monto superior en 13% (S/62.0MM) al cierre del 2017.

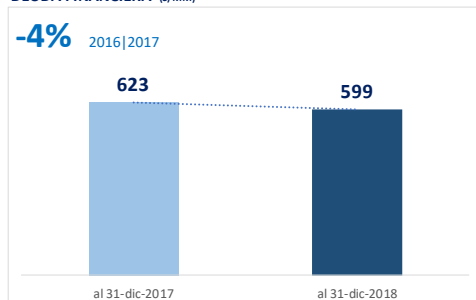
S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	738.8	852.4	- 113.6
Activo No Corriente	853.0	763.9	+ 89.1
Total Activo	1,591.8	1,616.3	- 24.5
Pasivo Corriente	510.3	564.9	- 54.6
Pasivo No Corriente	546.5	578.5	- 31.9
Total Pasivo	1,056.9	1,143.4	- 86.5
Total Patrimonio	534.9	472.9	+ 62.0
Total Pasivo y Patrimonio	1,591.8	1,616.3	- 24.5

ACTIVO TOTAL (S/MM)


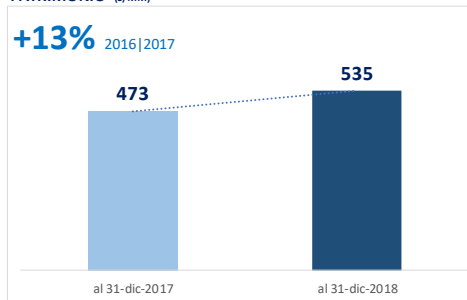
Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018
Elaboración: Propia

PASIVO TOTAL (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018
Elaboración: Propia

DEUDA FINANCIERA (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018
Elaboración: Propia

PATRIMONIO (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018
Elaboración: Propia

En el 2018, la Compañía ha reducido su nivel de **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), terminando al 31-dic-2018 con S/ 228.4MM, monto menor en 21% (S/ 59.0MM) al año 2017 de S/ 287.5MM. En consecuencia, el **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzó a 1.45 veces (1.51 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	738.8	852.4	- 113.6
Pasivo Corriente (b)	510.3	564.9	- 54.6
Capital de Trabajo (a-b)	228.4	287.5	- 59.0
Ratio de Liquidez (a/b)	1.45x	1.51x	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el total pasivo entre el patrimonio neto. Este indicador continuó con su evolución positiva alcanzando un nivel de 1.98 veces (2.42 veces en el 2017). El pasivo total al 31-dic-2018 se redujo en 8% (S/ 86.5MM), mientras que el patrimonio neto se fortaleció en 13% (S/ 62.0MM) cerrando el 2018 en S/ 534.9MM (S/ 472.9MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Pasivo (a)	1,056.9	1,143.4	- 86.5
Patrimonio Neto (b)	534.9	472.9	+ 62.0
Ratio de Apalancamiento (a/b)	1.98x	2.42x	

La Compañía en el ejercicio 2018 continuó con la evolución positiva del ratio de **solvencia** (patrimonio neto entre el total activo) alcanzando un nivel de 33.6% (0.34 veces), 29.3% (0.29 veces) en el 2017. Durante el ejercicio, el patrimonio neto se fortaleció en 13% (\$/62.0MM) y el activo total se redujo en 2% (\$/ 24.5MM).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Patrimonio Neto (a)	534.9	472.9	+ 62.0
Total Activo (b)	1,591.8	1,616.3	- 24.5
Ratio de Solvencia (a/b)	0.34x	0.29x	
	33.6%	29.3%	

Durante el 2018, la Compañía ha continuado con el plan de reducir el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. En el 2018 ha disminuido el pasivo neto (total activo menos total pasivo) en 5% (US\$ 1.1MM) hasta el monto de US\$ 22.6MM (US\$ 23.2MM al cierre del 2017)

US\$ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Activo (a)	177.1	174.3	+ 2.8
Total Pasivo (b)	(199.1)	(197.4)	- 1.7
Pasivo Neto (a+b)	(22.1)	(23.2)	+ 1.1

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 92% (93% al cierre del 2017) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y propiedades de inversión y (iv) propiedades y equipo. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 97% (97% al cierre del 2017) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) otras cuentas por pagar (anticipos recibidos de clientes).

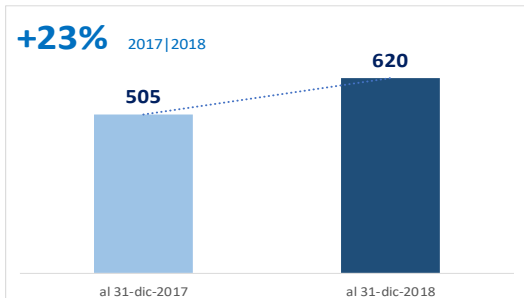
S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	58.9	61.4	- 2.5
Inventarios y Propiedades de inversión	654.1	751.9	- 97.8
Cuentas por cobrar comerciales	619.6	504.5	+ 115.1
Otras cuentas por cobrar	17.7	50.2	- 32.5
Propiedades y equipos	139.4	188.2	- 48.9
Inversiones en subsidiarias y asociadas	100.0	58.1	+ 41.8
Gastos pagados por anticipado	2.1	1.8	+ 0.3
Total Activo	1,591.8	1,616.3	- 24.5
Obligaciones financieras	598.6	622.6	- 23.9
Cuentas por pagar comerciales	318.0	368.0	- 50.1
Otras cuentas por pagar	105.0	117.1	- 12.1
Impuesto a la renta diferido pasivo	34.3	34.0	+ 0.3
Provisiones	1.0	1.7	- 0.7
Total Pasivo	1,056.9	1,143.4	- 86.5
Capital	253.8	171.3	+ 82.5
Reserva legal	35.0	34.3	+ 0.7
Resultados acumulados	246.2	267.4	- 21.2
Total Pasivo	534.9	472.9	+ 62.0
Total Pasivo + Patrimonio	1,591.8	1,616.3	- 24.5
Cuentas de Orden	78.6	118.6	- 40.0

Cuentas por cobrar comerciales

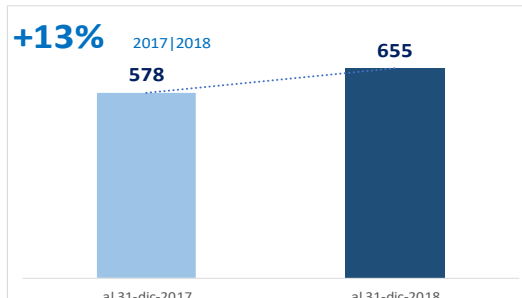
Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. La cartera de cuentas por cobrar, a valor capital, ascendió al 31-dic-2018 a S/ 655.6MM, monto mayor en 13% (S/ 77.4MM) al cierre del 2017 de S/ 578.0MM. Al 31-dic-2018, la Compañía mantiene una cartera mayor a 12,000 clientes.

Los Estados Financieros reportan en cuentas de activo el importe de S/ 576.8MM, monto mayor en 26% (S/ 117.4MM) más que los S/ 459.5MM de dic-2017 y en cuentas de orden el monto de S/78.6MM (S/ 118.6MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se realice la entrega física del bien al cliente. El indicador de morosidad global al 31-dic-2018 fue de 0.5%, menor al año 2017, cuyo ratio fue 0.6%.

Es importante mencionar que la Compañía 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.

CUENTAS POR COBRAR (S/MM)


Fuente : Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 / Elaboración Propia

TOTAL CARTERA VIVIENDA (S/MM)


Fuente : Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 / Elaboración Propia

S/ Millones

	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación
Generadas por Vivienda	576.8	93%	459.5	91%	+ 117.4
Generadas por Otros Negocios	5.3	1%	15.1	3%	- 9.9
Sub Total	582.1		474.6		+ 107.5
Relacionadas	37.5	6%	29.9	6%	+ 7.6
Cuentas por Cobrar Total	619.6		504.5		+ 115.1
Corriente	182.1	29%	165.9	33%	+ 16.2
No corriente	437.5	71%	338.7	67%	+ 98.9
Cuentas por Cobrar Total	619.6		504.5		+ 115.1

	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación
Cuentas de Balance	576.8	88%	459.5	79%	+ 117.4
Cuentas de Orden	78.6	12%	118.6	21%	- 40.0
Cartera Total Vivienda	655.4		578.0		+ 77.4

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al 31-dic-2018 asciende a S/ 480.9MM, menor en 16% (S/ 92.1MM) al cierre del 2017 de S/ 573.0MM. Esta variación se genera por la reducción en 15% (S/ 43.9MM) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 17% (S/ 46.3MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al 31-dic-2018 asciende a S/ 173.2MM, monto menor en 3% (S/ 5.7MM) al cierre 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas, en forma consolidada, suman S/ 654.1MM, importe menor en 13% (S/. 97.8MM) al cierre del 2017 de S/ 751.9MM.

Las reservas inmobiliarias (terrenos) al 31-dic-2018 ascienden a 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5M al cierre del 2017).

	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación		al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
S/ Millones				Hectáreas			
Proyectos en desarrollo	255.2	299.1	- 43.9	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	221.1	267.4	- 46.3	Propiedades de inversión	217.5	223.5	- 6.0
Suministros	4.6	6.5	- 1.9	Terrenos (Reserva)	217.5	223.5	- 6.0
Inventarios	480.9	573.0	- 92.1	S/ Millones			
Terreno	163.2	169.5	- 6.3	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	10.0	9.4	+ 0.6	Propiedades de inversión	163.2	169.5	- 6.3
Propiedades de inversión	173.2	178.9	- 5.7	Terrenos (Reserva)	163.2	169.5	- 6.3
Inventarios + Propiedades	654.1	751.9	- 97.8				

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros. La deuda al 31-dic-2018 asciende a un importe total de S/ 598.6MM, monto menor en 4% a los S/ 622.6MM del cierre del 2017. El plazo promedio de la deuda es de 3.2 años (3.4 años a dic-2017) a un costo anual promedio ponderado de 7.7% (7.4% a dic-2017).

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 5.6MM al 31-dic-2018 (S/ 6.4MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación	DEUDA FINANCIERA (S/MM)	
Entidades financieras	129.2	22%	165.7	27%	- 36.4	4% 2017 2018 623 599 49 9 166 129 408 460 al 31-dic-2017 al 31-dic-2018	
Mercado de capitales	460.4	77%	407.5	65%	+ 52.9		
Préstamos de terceros	9.0	2%	49.4	8%	- 40.4		
Total Obligaciones financieras	598.6		622.6		- 23.9		
Gastos de estructuración de deuda	(5.6)		(6.4)		+ 0.7		
Neto Obligaciones financieras	593.0		616.2		- 23.2		

Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

En los últimos años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre al 31-dic-2018 emisiones por S/ 460.4MM, monto mayor en 13% (S/ 52.9MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 77% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con tres emisiones de bonos (un titulizado y dos corporativos) y cuatro de papeles comerciales.

Durante el año 2018 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al 31-dic-2018, las obligaciones

financieras en soles ascienden a S/ 140.9MM, monto menor en S/ 16.3MM al cierre del 2017 de S/157.2MM, y es equivalente al 24% de la deuda total.

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación
Origen Soles	140.9	24%	157.2	25%	- 16.3
Origen Dólares	457.7	76%	465.4	75%	- 7.6
Total	598.6		622.6		- 23.9

Flujo de Dinero

Al 31-dic-2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/92.8MM, monto menor en S/ 27.0MM a los S/ 119.8MM generados el año 2017.

Así mismo al 31-dic-2018 finalizó con una posición de caja de S/ 58.9MM (S/ 61.4MM al cierre del 2017).

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	74.7	70.6	+ 4.1
Ajustes a la Utilidad	142.9	83.1	+ 59.8
Actividades de Operación	(124.9)	(34.0)	- 90.9
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	92.8	119.8	- 27.0
Actividades de Inversión	(69.2)	(132.6)	+ 63.4
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	23.5	(12.8)	+ 36.4
Actividades de Financiamiento	(26.0)	(23.8)	- 2.2
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(2.5)	(36.6)	+ 34.2
Saldo de caja inicial	61.4	98.1	- 36.6
SALDO DE CAJA FINAL	58.9	61.4	- 2.5

Indicadores Financieros

Respecto a nuestros indicadores financieros, estos demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

	01-enero al 31-diciembre	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	34.8%	32.4%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	15.6%	12.8%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	9.7%	9.7%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	23.0%	24.0%

	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	3.06x	3.22x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.01x	1.19x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.45x	1.51x
Solvencia (Patrimonio/ActivoTotal)	0.34x	0.29x
Apalancamiento (Pasivo Total/Patrimonio)	1.98x	2.42x

(a) Obligaciones Financieras - Efectivo x: número de veces

Unidad de Vivienda

Nuestra presencia nacional abarca más de 15 ciudades y 10 provincias del Perú. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes. Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución.

Los productos que comercializamos son:

- **Habilitación Urbana Secundaria.** Los Portales ha desarrollado por séptimo año consecutivo y con éxito el mercado de lotes para viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa.
- **Vivienda Unifamiliar.** A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D.
- **Vivienda Multifamiliar.** Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mi Vivienda

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2018	2017	Variación		
Ventas	620.1	589.1	+ 31.0	+5%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	222.2	196.8	+ 25.4	+13%	
	35.8%	33.4%			
Utilidad Operativa	104.3	79.4	+ 24.9	+31%	
	16.8%	13.5%			
Utilidad Neta	66.9	61.8	+ 5.1	+8%	
	10.8%	10.5%			
EBITDA Ajustado	149.6	148.6	+ 0.9	+1%	
	24.1%	25.2%			

Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 31 de diciembre operamos 180 playas de estacionamientos con más de 43.5 mil cocheras y 8.5 mil abonados.

El ámbito de negocios está dedicado 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 equipamientos, Diseños y arquitectura de estacionamientos.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2018	2017	Variación		
Ventas	93.7	90.8	+ 3.0	+3%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	29.5	27.4	+ 2.1	+8%	
	31.5%	30.2%			
Utilidad Operativa	10.9	9.4	+ 1.5	+16%	
	11.6%	10.3%			
Utilidad Neta	6.8	6.3	+ 0.5	+9%	
	7.3%	6.9%			
EBITDA	16.0	15.0	+ 1.0	+6%	
	17.0%	16.5%			

Unidad de Hoteles

La Unidad de 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 de los establecimientos operados. Operamos 5 hoteles con un total de 286 habitaciones en 5 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Cusco y Máncora (Arennas).

El 31 de julio de 2018, Los Portales S.A operador del Hotel Chiclayo. y Naymlap INN S.A.C, firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato y como consecuencia la resolución del mismo a partir del 1 de setiembre del 2018.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre				
	2018	2017	Variación		
Ventas	51.4	46.2	+ 5.3	+11%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	14.5	10.8	+ 3.7	+34%	
	28.3%	23.4%			
Utilidad Operativa	0.9	1.2	- 0.3	+24%	
	1.8%	2.7%			
Utilidad Neta	-0.8	1.0	- 1.8	+180%	
	-1.5%	2.1%			
EBITDA	6.6	7.0	- 0.4	-6%	
	12.9%	15.2%			