

Hechos Relevantes

Resultados:

- La Empresa generó en el 1er. Trimestre 2017(1T17) ingresos totales por ventas de S/169.MM, monto superior en 2% al obtenido en el 1er. Trimestre del 2016 (1T16) de S/166.1MM
- Se logró un EBITDA Ajustado de S/ 33.3 MM en el 1T17 vs. S/ 31.7 MM el 1T16 a pesar del impacto del Fenómeno del Niño. (EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes).
- La utilidad neta obtenida fue de S/ 17.8MM vs. S/18.8MM el 1T16.
- El flujo de caja operativo fue de S/ 21.6MM vs. S/ (16.9)MM el 1T16.

Operativos:

- El Inventario de Producto Terminado se redujo en S/ 51.3MM cerrando el 1T17 en S/153.3MM vs. diciembre de 2016. El 86 % de esta disminución corresponde a venta de lotes.
- Se aumentó la reserva territorial a 276.3 Has. vs. 256.7 Has. de diciembre 2016.
- La Unidad de Estacionamientos inició operaciones en la concesión del estacionamiento subterráneo del Parque Kennedy (Miraflores).
- Se inauguró en la Unidad de Vivienda la nueva plaza de Paracas, Ica con el proyecto Sol de Paracas de 262 unidades.

Financieros

Cumpliendo el Plan Financiero 2017 de mejorar el perfil de la deuda financiera:

- En febrero se emitió un Papel Comercial por S/ 20.0MM a 1 año a una tasa de 7.05%
- En marzo se obtuvo un préstamo bancario por S/ 32.4 MM a 6 años a una tasa de 9.30% y se emitió un Bono Privado por US\$ 21.9MM a 5 años a una tasa de 9.00%

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		
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta
<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de proyectos de habilitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D. - Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. - 3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros. - Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) - LP Tarma, LP Cusco, LP Chiclayo y LP Piura (4 estrellas) 	<ul style="list-style-type: none"> Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas

Ventas 1T17 (S/MM)

137.5	22.2	9.6	0.5
-------	------	-----	-----

EBITDA Ajustado 1T17 (S/MM)

28.7	3.8	0.1	1.0
------	-----	-----	-----

Resultados Financieros

La Empresa generó en el 1T17 ingresos totales por S/ 169.8MM, monto mayor en 2% al 1T16 de S/166.1MM. El margen de contribución fue de S/ 51.9MM (S/ 51.6MM en el 1T16), equivalente a 30.6% de las ventas (31.1% de las ventas en el 1T16). La utilidad operativa ascendió a S/ 11.7MM (S/ 19.3MM en el 1T16). El EBITDA Ajustado fue de S/33.3MM, 5% superior al obtenido en el 1T16 de S/ 31.8MM.

S/ Millones	1T17	1T16	Variación
Ventas	169.8 <small>100.0%</small>	166.1 <small>100.0%</small>	+ 3.8
Contribución Total	51.9 <small>30.6%</small>	51.6 <small>31.1%</small>	+ 0.3
Utilidad Operativa	11.7 <small>6.9%</small>	19.3 <small>11.6%</small>	- 7.7
Utilidad Neta	17.8 <small>15.1%</small>	19.3 <small>16.9%</small>	- 1.5
EBITDA Ajustado	33.3 <small>19.6%</small>	31.8 <small>19.1%</small>	+ 1.6

El Activo Total ascendió a S/ 1,618.6MM al cierre del 1T17 (S/ 1,612.7MM al 1T16). El activo corriente disminuye principalmente por la venta de S/ 51.4MM de productos terminados y el activo no corriente aumenta por la compra de terrenos por S/ 49.2 MM.

El Pasivo y Patrimonio no muestra mayor variación. La deuda financiera está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y préstamos de terceros por un importe de S/ 651.5MM (S/ 641.4MM al cierre del 2016). El plazo promedio de nuestra deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 8.2%. La deuda financiera se encuentra respaldada con activos por más de S/1,600MM.

Es importante destacar que en los últimos años la Empresa ha ingresado al Mercado de Capitales. A la fecha cuenta con 3 emisiones de bonos titulizados, 2 de bonos corporativos privados y 5 de papeles comerciales. Al cierre del 1T17, la deuda por este concepto ascendió a S/ 398.3MM (S/348.3M al cierre del año 2016) representando el 60% de la deuda financiera total.

S/ Millones	al 31-03-2017	al 31-12-2016
Activo Corriente	785.3	835.9
Activo No Corriente	833.3	776.8
Total Activo	1,618.6	1,612.7
Pasivo Corriente	579.8	580.1
Pasivo No Corriente	610.0	604.4
Total Pasivo	1,189.8	1,184.5
Total Patrimonio	428.8	428.2
Total Pasivo y Patrimonio	1,618.6	1,612.7
Cuentas de Orden	67.1	75.2

Flujo de Dinero

El 1T17, la empresa obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones de S/21.6MM (S/ -16.9MM en el 1T16). Asimismo se finalizó con una posición de caja de S/ 112.5MM (S/162.6MM en el 1T16).

S/ Millones	1T17	1T16
Utilidad del ejercicio	17.8	19.3
Actividades de Operación	3.8	(36.2)
Saldo de Activ. de Operación	21.6	(16.9)
Actividades de Inversión	(51.9)	(3.9)
Saldo de Activ. de Inversión	(30.3)	(20.8)
Actividades de Financiamiento	18.2	(16.5)
Flujo Neto del ejercicio	(12.1)	(37.3)
Saldo de caja inicial	124.6	162.2
Saldo de caja final	112.5	125.0

Indicadores Financieros

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

	1T17	1T16	2016
Margen de Contribución	30.6%	31.1%	30.7%
Margen Operativo	6.9%	11.6%	13.3%
Margen Neto	15.1%	16.9%	8.1%
Margen EBITDA	19.6%	19.1%	22.4%
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	2.85x	2.67x	2.76x
Cobertura de Deuda	3.34x	3.34x	3.28x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	1.54x	1.62x	1.51x
EBITDA Ajustado / Servicio de Deuda	1.27x	1.28x	1.22x
Líquidez	1.36x	1.51x	1.45x
Apalancamiento	2.79x	2.96x	2.78x
Apalancamiento Ajustado	2.58x	2.53x	2.60x

Unidad de Vivienda

Nuestra presencia nacional abarca a:

- 14 ciudades: Piura, Chiclayo, Lambayeque, Trujillo, Chimbote, Huancayo, Ica, Paracas, Juliaca Tacna, Lima (Carabayllo, Cercado, Santa Rosa, La Perla, Pachacamac, Cieneguilla y Huampaní), Barranca, Huacho y Cañete (Cañete, Chilca y Asia).
- 10 Provincias: Piura, Chiclayo, Lambayeque, Trujillo, Santa (Ancash), Huancayo, Ica, Pisco, San Román (Puno), Tacna y Lima

La Unidad generó en el 1T17 ingresos totales por S/ 137.5MM (S/ 134.3MM en el 1T16, lo que representa un crecimiento de 2%). El margen de contribución fue de S/ 45.0MM (S/ 42.5MM en el 1T16), equivalente a 32.7% de las ventas (31.6% de las ventas en el 1T16). El EBITDA Ajustado del 1T17 fue de S/ 28.7MM, monto mayor en 9% al obtenido de S/ 26.2MM en el 1T16.

S/ Millones	1T17	1T16	Variación
Ventas	137.5	134.3	+ 3.2
	100.0%	100.0%	
Contribución Total	45.0	42.5	+ 2.5
	32.74%	31.65%	
Utilidad Operativa	11.0	16.2	- 5.2
	8.0%	12.1%	
EBITDA Ajustado	28.7	26.2	+ 2.5
	20.9%	19.5%	

Unidad de Estacionamientos

Operamos 191 playas de estacionamientos en 9 ciudades del país: Lima, Arequipa, Pucallpa, Cusco, Huacho, Piura, Ica, Callao y Cajamarca con 46,613 cocheras y 6,814 abonados,

La Unidad generó en el 1T17 ingresos totales por S/ 22.2MM (S/ 20.6MM en el 1T16, lo que representa un crecimiento de 8%). El margen de contribución fue de S/ 6.1MM (S/ 6.4MM en el 1T16). El EBITDA fue de S/ 3.8MM (S/ 4.1MM en el 1T16).

S/ Millones	1T17	1T16	Variación
Ventas	22.2	20.6	+ 1.6
	100.0%	100.0%	
Contribución Total	6.1	6.4	- 0.2
	27.71%	30.90%	
Utilidad Operativa	2.0	2.8	- 0.8
	9.1%	13.8%	
EBITDA Ajustado	3.8	4.1	- 0.3
	17.1%	20.1%	

Unidad de Hoteles

Operamos 6 hoteles con un total de 328 habitaciones 6 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Chiclayo, Cusco y Máncora (Arennas).

La Unidad registró en el 1T17 ingresos por ventas de S/ 9.6MM, obteniendo una utilidad bruta de S/ 540M, finalizando el trimestre con una utilidad operativa de S/ -2.2MM y generando un EBITDA de S/ 100M.

S/ Millones	1T17	1T16	Variación
Ventas	9.6	10.6	- 1.0
	100.0%	100.0%	
Contribución Total	0.5	2.5	- 2.0
	5.07%	23.72%	
Utilidad Operativa	-2.2	-0.6	- 1.6
	-22.5%	-5.5%	
EBITDA Ajustado	0.1	0.4	- 0.4
	0.6%	3.8%	