



Contactos:

Relación con inversionistas:
www.losportales.com.pe/ri
ri@losportales.com.pe

Los Portales anuncia resultados al Tercer Trimestre del 2016

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Lima, Perú XX de Diciembre del 2016 – Los Portales S.A. ("LPSA"), una de las empresas líderes del sector inmobiliario de Perú, subsidiaria de Empresas ICA (50%) y GR Holding (50%) y que desarrolla sus negocios en tres unidades de negocio (Vivienda, Estacionamientos y Hoteles) en 18 ciudades de 12 provincias del Perú; reporta sus resultados al Tercer Trimestre del 2016 (3T16).

Los estados financieros de Los Portales S. A. han sido elaborados en soles y presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); conforme a la Resolución N° 102-2010-EF/94.01.1 la Comisión Nacional de Supervisión de Empresas y Valores (Conasev – hoy SMV) estableció la obligación de las empresas bajo su supervisión a adoptar las NIIF vigentes a partir del ejercicio que termino el 31 de diciembre de 2011.

Este informe se proporciona con el único propósito de permitir a los posibles inversores evaluar el desempeño de la Compañía, y no debe de considerarse como una recomendación para invertir en Los Portales. La Compañía no se hace responsable de cualquier decisión derivada de la lectura de este informe.

Unidades de Negocio

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

Ventas	Rentas	
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles
- 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.	- Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. - Tres líneas de negocio (Concesiones, Comerciales y Microplayas)	- Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros. - Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) - Cuatro hoteles ejecutivos en provincias

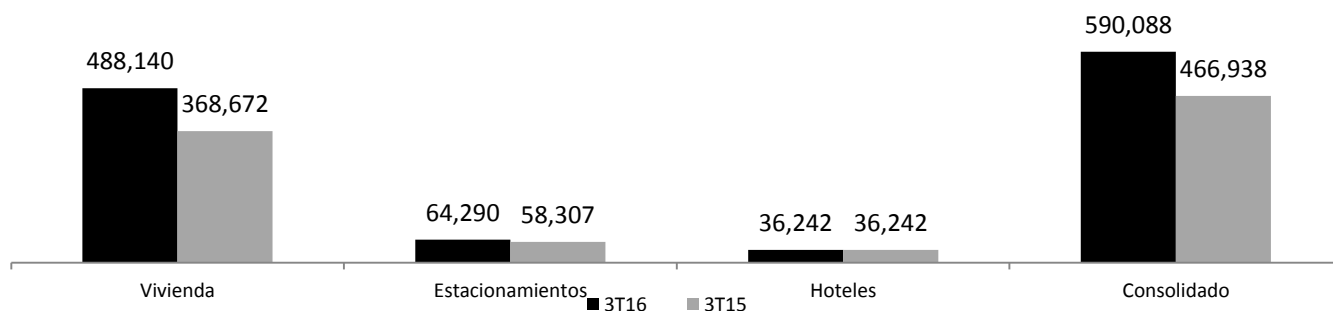
Resultados Financieros Consolidados Tercer Trimestre 2016 vs Tercer Trimestre 2015

A continuación, se presentan los principales resultados alcanzados a nivel Consolidado por Los Portales S.A. y Subsidiarias al 3T16, los mismos que se encuentran en línea con el Presupuesto.

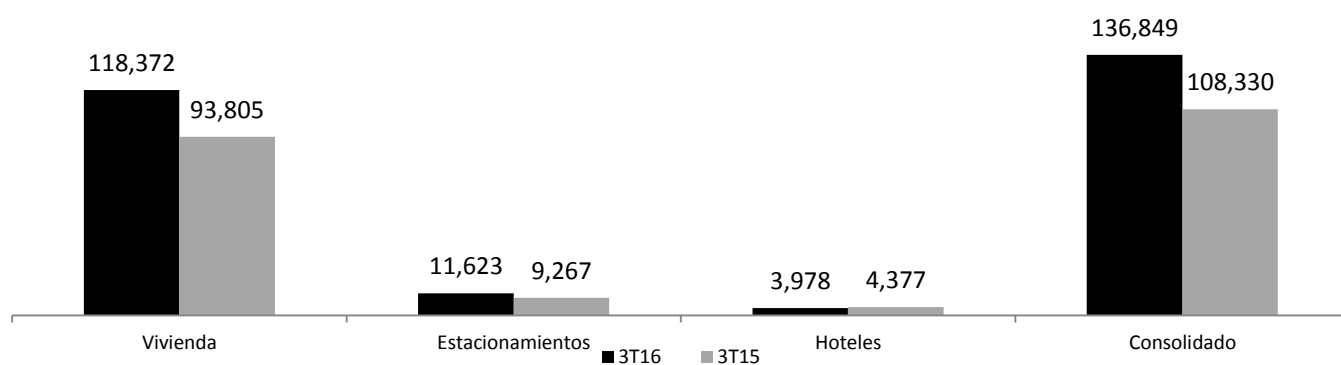
Estado de Resultados Integrales – Consolidado

(en S/. Miles)	3T16	3T15	Var %
Ventas	590,088	466,938	29.6%
Utilidad Bruta	182,310	159,294	5.39%
<i>Margen Bruto</i>	30.9%	34.11%	
Utilidad Operativa	84,531	71,757	17.8%
<i>Margen Operativo</i>	14.3%	15.4%	
Utilidad Neta	53,156	32,485	63.6%
<i>Margen Neto</i>	9.01%	7.0%	
EBITDA Ajustado	136,849	108,30	26.3%
<i>Margen EBITDA</i>	23.2%	23.2%	

Ventas por Unidad de Negocio 3T16 vs 3T15 (en S/. miles)



EBITDA Ajustado por Unidad de Negocio 3T16 vs 3T15 (en S/. miles)



Estado de Situación Financiera

(en S/. Miles)	Set 16	Dic 15	Var (%)
Existencias	575,754	576,410	0%
Cuentas por Cobrar Com.	443,723	413,098	7%
TOTAL ACTIVOS	1,637,860	1,596,716	3%
Pasivos Financieros	699,298	680,369	3%
TOTAL PASIVOS	1,225,083	1,223,056	0%
Capital Social	171,254	171,254	0%
TOTAL PATRIMONIO	412,777	373,660	11%
TOTAL PASIVOS + PATR	1,515,146	1,596,716	3%

Resultados por División

A continuación, se presentan los resultados operativos y financieros de las tres divisiones de negocio de la compañía al cierre del 3T16 comparados contra el mismo periodo del año anterior (al 3T15).

División Vivienda

La División Vivienda concentra el 83% de los ingresos de la compañía al cierre del 3T16. Los principales hechos de importancia de la división durante el 3T16 fueron: Los lanzamientos de 10 proyectos, en las provincias de Lima, Trujillo, Piura y Lambayeque.

Indicadores operativos – Div. Vivienda	3T16	3T15
Lanzamiento de Proyectos (#)	10	2
Unidades vendidas (#)	2,342	1,755
Precio promedio (US\$ miles)	24.22	26.71
Letras por Cobrar (US\$ millones)	219	166
Valor nominal de la cartera		

Resultados 3T16 (en S/. Miles)	3T16	3T15	Var %
Ventas	488,140	168,672	32.4%
Utilidad Bruta	152,072	129,789	17.2%
Utilidad Operativa	73,358	64,108	-47.9%
EBITDA Ajustado	118,372	93,805	-1.3%

División Estacionamientos

La División Estacionamientos concentra el 11% de los ingresos de la compañía al cierre del 3T16. Los principales indicadores operativos se muestran a continuación:

Indicadores Operativos– Estacionamientos	Div.	3T16	3T15
Operaciones (#)		207	219
Parqueaderos (#)		45,885	41,431
Abonados (# promedio mensual)		6,801	6,309

Es importante mencionar que al cierre del 2015 la división contaba con 225 operaciones. La disminución de las mismas al 3T16 se debe a la búsqueda de la división por concentrarse en las operaciones más rentables.

Resultados 3T16 (en S/. Miles)	3T16	3T15	Var %
-----------------------------------	------	------	-------

Ventas	64,290	58,307	10.3%
Utilidad Bruta	18,799	16,957	10.9%
Utilidad Operativa	7,723	5,720	35.0%
EBITDA Ajustado	11,623	9,267	25.4%

División Hoteles

La División Hoteles concentra el 7% de los ingresos de la compañía al cierre del 3T16. Los principales indicadores operativos de la división se muestran a continuación:

Indicadores Operativos – Div. Hoteles	3T16	3T15
Operaciones (#)	5	5
Habitaciones Ocupadas (#)	327	327
Ocupación (% promedio)	61%	53%

Resultados 3T16 (en S/. Miles)	3T16	3T15	Var %
Ventas	36,242	38,336	-5.46%
Utilidad Bruta	10,847	11,845	-8.43%
Utilidad Operativa	1,017	1,493	-31.88%
EBITDA Ajustado	3,978	4,377	-9.11%

Anexo 1

Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado

(en S/. 000)	al 30 de setiembre	
	2016	2015
Ingresos por venta de inmuebles	422,221	327,932
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados	109,928	98,266
Ingresos Financieros	57,938	40,740
Total ingresos por ventas	590,087	466,938
Costo de venta de inmuebles	(332,205)	(238,883)
Costo de arrendamientos y servicios prestados	(75,573)	(68,761)
Total costo de venta	(407,778)	(307,644)
Utilidad bruta	182,309	159,294
Gastos de venta	(37,731)	(33,667)
Gastos de administración	(63,144)	(60,159)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	21,593
Otros ingresos / egresos	3,096	7,618
Utilidad de operación	84,530	94,679
Gastos financieros	(9,871)	(7,592)
Diferencia de cambio, neto	1,620	(41,454)
Ganancia Neta venta de acciones asociadas	0	0
Participación de los resultados de inversiones en asociadas	527	786
Utilidad antes de impuesto a la renta	76,806	46,419
Impuesto a la renta	(23,650)	(13,934)
Utilidad del año	53,156	32,485
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(39)	1,728
Resultado integral del año	53,117	34,213
EBITDA Ajustado	136,849	108,330

Anexo 2

Estado de Situación Financiera	Set-2016	dic-2015
S/.000	(Miles de S/.)	(Miles de S/.)
Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	161,510	162,621
Cuentas por cobrar comerciales terceros	138,686	134,383
Otras cuentas por cobrar	43,456	26,321
Existencias	575,754	576,410
Cuentas por cobrar relacionadas	8,038	444
Otros Activos no Financieros	15,802	7,709
Total Activo corriente	943,246	907,888
Activo No Corriente		
Cuentas por cobrar comerciales	305,037	278,715
Otras cuentas por cobrar	12,477	7,437
Otros Activos no Financieros	1,818	2,328
Inversiones en asociadas	14,736	15,781
Propiedad, planta y equipo	149,739	150,011
Inversiones inmobiliarias	167,236	189,372
Activos intangibles	43,571	45,184
Total Activo No Corriente	694,614	688,828
TOTAL ACTIVO	1,637,860	1,596,716
Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar comerciales	239,867	268,632
Anticipos recibidos de clientes	125,249	141,940
Otras cuentas por pagar	46,319	34,028
Cuentas por pagar relacionadas	6	10
Porcion corriente de obligaciones financieras	166,551	200,123
Total pasivo corriente	577,992	644,733
Pasivo no Corriente		
Cuentas por pagar comerciales	70,618	57,205
Otras por pagar	11,343	13,115
Obligaciones financieras	532,747	480,246
Impuesto a la renta diferido pasivo	32,383	27,757
Total pasivo no corriente	647,091	578,323
TOTAL PASIVO	1,225,083	1,223,056
Patrimonio		
Capital	171,254	171,254
Reserva Legal	31,876	26,565

Otras reservas	3,422	3,461
Resultados acumulados	206,225	172,380
Total patrimonio	412,777	373,660
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 1,637,860	 1,596,716