



Los Portales anuncia resultados consolidados al Primer Trimestre del 2017

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Lima, Perú 03 de mayo del 2017 - 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 13 provincias del Perú; reporta sus resultados al Primer Trimestre del 2017 (1T17).

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 terminó 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.

Contactos:

Relación con inversionistas:

www.losportales.com.pe/inversionistas

ri@losportales.com.pe

+51(1)211-4463

Alvaro Arteaga Redhead

Sub Gerente de Finanzas Corporativas

aarteaga@losportales.com.pe

Sofía Rau Joaquín

Analista de Finanzas Corporativas

srau@losportales.com.pe

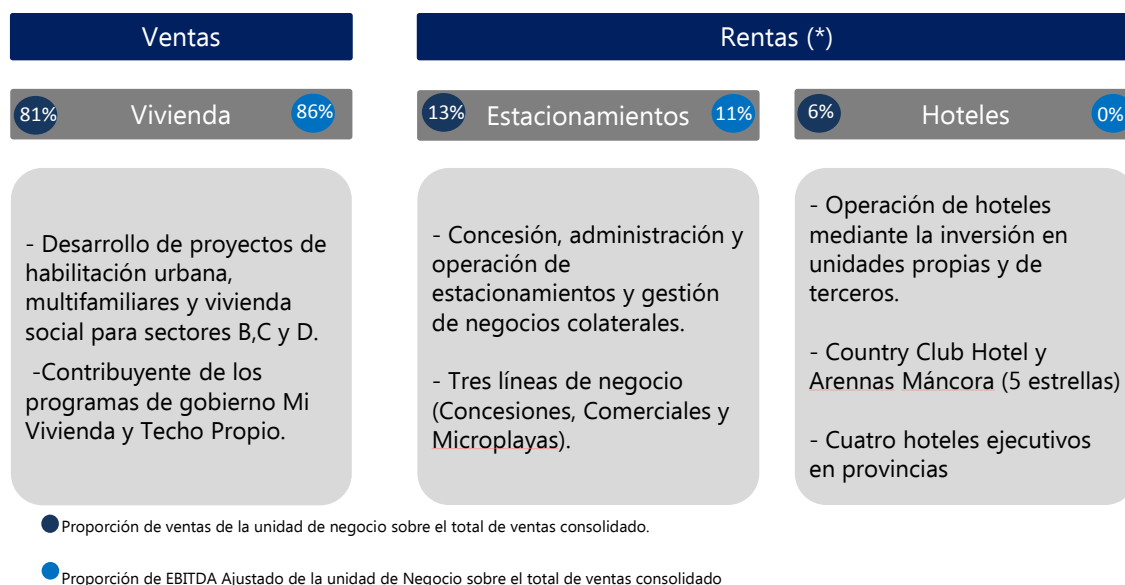
Edgar Toro Lévano

Asistente de Finanzas Corporativas

etorol@losportales.com.pe

I. 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:



*No se ha considerado el EBITDA que generan los ingresos por alquiler de inmuebles.

II. RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL PRIMER TRIMESTRE 2017 VS PRIMER TRIMESTRE 2016

A continuación, se presentan los principales resultados alcanzados a nivel Consolidado por Los Portales S.A. y Subsidiarias al 1T17, los mismos que se encuentran en línea con el Presupuesto.

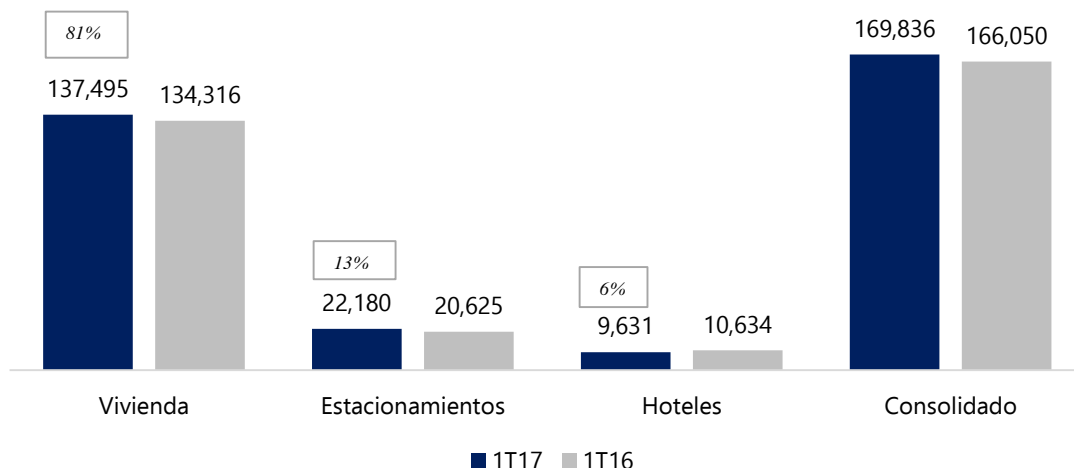
1) Estado de Resultados Integrales

Consolidado				
(en S/. Miles)	1T17	1T16	Var %	2016
Ventas	169,836	166,050	2.3%	847,783
Utilidad Bruta	51,899	51,611	0.6%	259,922
Margen Bruto	30.56%	31.08%		30.66%
Utilidad Operativa	11,676	19,329	-39.6%	113,487
Margen Operativo	6.87%	11.64%		13.39%
Utilidad Neta	17,820	19,329	-7.8%	68,425
Margen Neto	10.49%	11.64%		8.07%
EBITDA Ajustado¹	33,490	31,766	5.4%	190,070
Margen EBITDA	19.72%	19.13%		22.42%

¹ EBITDA Ajustado = EBITDA contable + Intereses registrados en el costo de ventas – Ganancia por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión

Los resultados evidencian que, a pesar del impacto del Fenómeno del Niño Costero (FENC), tanto las ventas como el EBITDA Ajustado se incrementaron en 2.3% y 5.4% respectivamente durante el 1T17 en comparación al 1T16. Por otro lado, la disminución de la utilidad neta se debe principalmente al incremento de los gastos operativos, el cual se generó por la mayor depreciación de los activos fijos. Esta mayor depreciación se debió a la reconciliación (disminución) de la vida útil de los activos de la compañía.

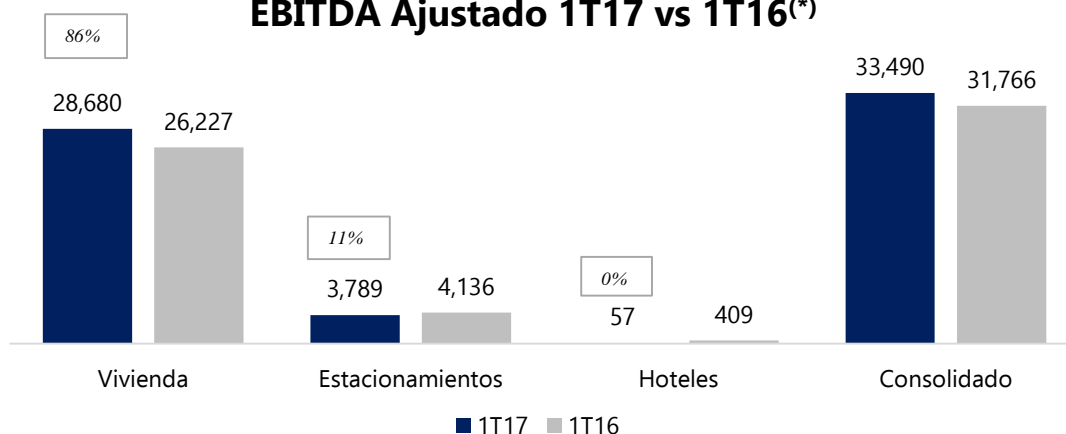
Ventas 1T17 vs 1T16(*)



(*) Los porcentajes indican la proporción de ventas de la unidad de negocio sobre el total de ventas consolidado. No se consideran los ingresos generados por el alquiler de inmuebles.

Tal como se observa en el gráfico, la unidad de vivienda es generadora del 81% de las ventas de la compañía, seguido por la unidad de estacionamientos y hoteles con proporciones de 13% y 6% respectivamente.

EBITDA Ajustado 1T17 vs 1T16(*)



(*) Los porcentajes indican la proporción de EBITDA Ajustado de la unidad de negocio sobre el total de ventas consolidado. No se ha considerado el EBITDA generado por los ingresos en alquiler de inmuebles.

2) Estado de Situación Financiera

(en S/. Miles)	Mar 17	Dic 16	Var (%)
Existencias	498,335	529,063	-5.8%
Cuentas por Cobrar Com.	475,017	472,744	0.5%
Propiedades de Inversión	266,930	217,686	22.6%
TOTAL ACTIVOS	1,618,619	1,612,675	0.3%
Pasivos Financieros	658,925	648,479	1.6%
Anticipos de Clientes	90,516	76,752	17.9%
TOTAL PASIVOS	1,189,776	1,184,488	0.4%
Capital Social	171,254	171,254	0.0%
TOTAL PATRIMONIO	428,843	428,187	0.2%
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	1,618,619	1,612,675	0.3%

En cuanto a las cuentas del activo, la disminución de existencias dentro del Estado de Situación Financiera se debe a la mayor venta de productos terminados, lo cual va acorde con el plan financiero de la empresa para la generación de caja. Por otro lado, el incremento de las propiedades de inversión evidencia que la compañía mantiene su reserva territorial para el desarrollo de nuevos proyectos de habilitación urbana.

En cuanto a las cuentas del pasivo, el incremento de las obligaciones financieras se debe al financiamiento a través de un bono corporativo de oferta privada que asciende a US\$ 21.9 MM a un plazo de 5 años a una tasa de 9% el cual se emitió en febrero del presente año. Esta emisión permitió sustituir financiamientos que se encontraban a tasas de alrededor del 10.5%, en promedio.

3) Flujo de Efectivo

(En miles de S/)	1T17	1T16	2016
Efectivo después de Actividades de Operación	22,647	-23,123	51,027
Saldo después de Inversiones	-29,842	-26,982	1,775
Flujo Actividades de Financiamiento	17,768	-16,609	-39,797
Flujo de Caja neto	-12,073	-43,591	-38,022

Durante el 1T17, la compañía registró un saldo de efectivo después de actividades de operación positivo, esto refleja los esfuerzos de la compañía por incrementar la generación de caja. Esto se puede ver evidenciado también en el flujo de caja neto, el cual, si bien posee un saldo negativo, este es mucho menor que el registrado durante el 1T16.

4) Principales Ratios

	1T17	1T16	2016
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM^(*)	2.85x	2.67x	2.76x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.27x	1.28x	1.22x
Activo Corriente / Pasivo Corriente	1.36x	1.51x	1.45x
Pasivo Total / Patrimonio	2.79x	2.96x	2.78x

(*) UDM: últimos doce meses

III. HECHOS DE IMPORTANCIA

1) Comerciales

- El inventario de producto terminado se redujo en S/ 51.3MM cerrando el 1T17 en S/153.3MM. El 86 % de esta disminución corresponde a venta de lotes.
- Se aumentó la reserva territorial a 276.3 Has. al 1T17 en comparación a las 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.

2) Financieras

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%.
- Con la finalidad de mejorar nuestra posición cambiaria, se realizó el reperfilamiento de obligaciones financieras en dólares, equivalente a US\$ 16.0 MM, a soles.

IV. RESULTADOS POR UNIDAD DE NEGOCIO

A continuación, se presentan los resultados operativos y financieros de las tres unidades de negocio de la compañía al cierre del 1T17 comparados contra el mismo periodo del año anterior (al 1T16).

1) Unidad vivienda

La unidad de vivienda concentra el 81% de los ingresos de la compañía al cierre del 1T17. Los principales hechos de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fueron: los lanzamientos de 8 proyectos en las provincias de Lima, Ica, Piura y Trujillo. Entre los que destaca el proyecto Sol de Paracas, Ica que cuenta con 262 lotes de terreno.

A. Indicadores Operativos

Indicadores operativos – UN. Vivienda	1T17	1T16	2016
Lanzamiento de Proyectos (#)	8	9	38
Unidades vendidas (#)	2,143	2,261	6,697
Precio promedio (US\$)	25,262	24,580	25,158

B. Cartera de cobranza y morosidad

Indicadores operativos – UN. Vivienda	1T17	2016	Var %
Cuentas por Cobrar (S/ MM)	475.0	472.3	0.5%
Cuenta de Orden (S/ MM)	67.1	58.3	15.0%
Morosidad de la cartera (%)	0.60%	0.55%	7 bps

C. Resultados financieros

Resultados 1T17 (en S/. Miles)	1T17	1T16	Var %
Ventas	137,495	134,316	2.4%
Utilidad Bruta	45,022	42,513	5.9%
Utilidad Operativa	11,826	14,257	-17.1%
EBITDA Ajustado	28,680	26,227	9.4%

2) Unidad estacionamientos

La unidad estacionamientos concentra el 13% de los ingresos de la compañía al cierre del 1T17. El principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fue el inicio de las operaciones de la Playa Kennedy, mega playa otorgada en concesión por la Municipalidad de Miraflores que cuenta con más de 570 cocheras en tres niveles subterráneos.

A. Indicadores Operativos

Indicadores Operativos- Div. Estacionamientos	1T17	1T16	2016
Operaciones (#)	217	287	207
Parqueaderos (#)	46,613	49,264	53,222
Abonados (# promedio mensual)	6,827	7,097	6,698

Es importante mencionar que la disminución de las operaciones durante el 1T17 se debe a la búsqueda de la unidad de negocio por mantener las operaciones más rentables y seguir enfocado en sus operaciones *core* (mega playas, micro playas y playas comerciales).

B. Resultados Financieros

Resultados 1T17 (en S/. Miles)	1T17	1T16	Var %
Ventas	22,180	20,625	7.5%
Utilidad Bruta	6,145	6,374	-3.6%
Utilidad Operativa	2,178	2,847	-23.5%
EBITDA	3,789	4,136	-8.4%

3) Unidad hoteles

La unidad hoteles concentra el 6% de los ingresos de la compañía al cierre del 1T17. El principal hecho de importancia para la unidad de negocio durante el 1T17 fue la aprobación del proyecto de la remodelación de las 83 habitaciones del Hotel Country Club de Lima.

A. Indicadores Operativos

Indicadores Operativos – UN. Hoteles	1T17	1T16	2016
Hoteles (#)	6	6	6
Habitaciones (#)	327	327	327
Ocupación (% promedio)	42%	45%	53%

B. Resultados Financieros

Resultados 1T17 (en S/. Miles)	1T17	1T16	Var %
Ventas	9,631	10,634	-9.4%
Utilidad Bruta	488	2,522	-80.7%
Utilidad Operativa	-2,329	-1,986	-17.3%
EBITDA	57	409	86.6%

ANEXO 1

Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado

(en S/ 000)	al 31 de marzo de	
	2017	2016
Ingresos por venta de inmuebles	116,495	116,278
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados	32,305	31,734
Ingresos Financieros	21,036	18,038
Total ingresos por ventas	169,836	166,050
Costo de venta de inmuebles	92,474	(91,803)
Costo de arrendamientos y servicios prestados	25,463	(22,635)
Total costo de venta	117,937	(114,438)
Utilidad bruta	51,899	51,612
Gastos de venta	(16,414)	(13,456)
Gastos de administración	(23,999)	(19,265)
Otros ingresos / egresos	190	438
Utilidad de operación	11,676	19,329
Gastos financieros	(1,703)	(3,043)
Diferencia de cambio, neto	14,230	11,452
Participación de los resultados de inversiones en asociadas	(283)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	23,920	27,828
Impuesto a la renta	(6,100)	(8,499)
Utilidad del período	17,820	19,329
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(663)	(352)
Resultado integral del año	17,157	18,977

Anexo 2

Estado de Situación Financiera Consolidado

(en S/ 000)	<u>mar-2017</u>	<u>dic-2016</u>
Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	112,525	124,599
Cuentas por cobrar comerciales terceros	132,679	144,262
Otras cuentas por cobrar	38,529	36,317
Existencias	498,335	529,063
Gastos pagados por anticipado	3,278	1,630
Total Activo corriente	785,346	835,871
 Activo No Corriente		
Cuentas por cobrar comerciales	342,338	328,512
Otras cuentas por cobrar	14,912	15,319
Inversiones en asociadas	14,067	14,350
Propiedad, planta y equipo	152,574	157,534
Inversiones inmobiliarias	266,930	217,686
Activos intangibles	42,452	43,403
Total Activo No Corriente	833,273	766,804
TOTAL ACTIVO	1,618,619	1,612,675
 Pasivo Corriente		
Cuentas por pagar comerciales	221,504	250,406
Anticipos recibidos de clientes	90,516	76,752
Otras cuentas por pagar	67,655	49,652
Cuentas por pagar relacionadas	6	9
Porción corriente de obligaciones financieras	177,594	165,440
Factoring con proveedores	20,693	35,844
Provisiones	1,850	1,976
Total pasivo corriente	579,818	580,079
 Pasivo no Corriente		
Cuentas por pagar comerciales	87,980	79,583
Otras por pagar	10,784	11,566
Obligaciones financieras	473,883	475,949
Impuesto a la renta diferido pasivo	37,311	37,311
Total pasivo no corriente	609,958	604,409
TOTAL PASIVO	1,189,776	1,184,488
 Patrimonio		
Capital	171,254	171,254
Reserva Legal	34,154	31,876
Otras reservas	2,599	3,262
Resultados acumulados	220,836	221,795
TOTAL PATRIMONIO	428,843	428,187
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,618,619	1,612,675