



## Los Portales anuncia resultados consolidados para el segundo trimestre del 2017

Los Portales S.A. y subsidiarias

**Lima, Perú 10 de octubre 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%), que desarrolla sus negocios en tres unidades de negocio (vivienda, estacionamientos y hoteles) en 18 ciudades de 13 provincias del Perú, reporta sus resultados para el segundo trimestre del 2017 (2T17).

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](http://www.losportales.com.pe/inversionistas)  
[ri@losportales.com.pe](mailto:ri@losportales.com.pe)  
+51(1)211-4463

#### Javier Vildosola Carpio

Gerente de Finanzas Corporativas y RI  
[jvildosola@losportales.com.pe](mailto:jvildosola@losportales.com.pe)

#### Sofía Rau Joaquín

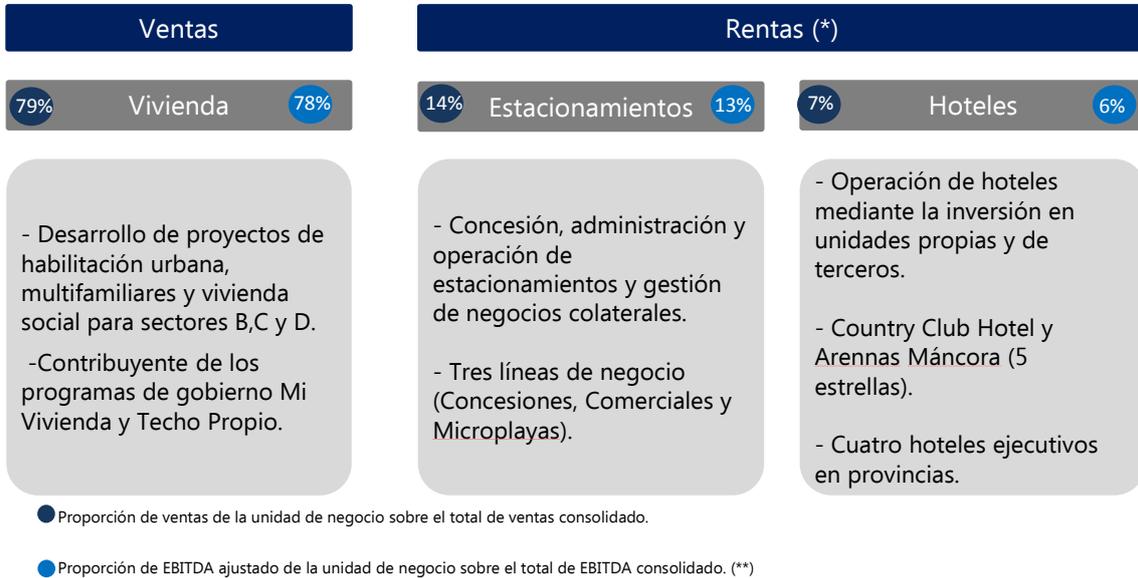
Analista de Finanzas Corporativas  
[srau@losportales.com.pe](mailto:srau@losportales.com.pe)

#### Edgar Toro Lévano

Asistente de Finanzas Corporativas  
[etorol@losportales.com.pe](mailto: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 los ingresos generados por el negocio de renta de inmuebles.

(\*\*) No se ha considerado el EBITDA que generan los ingresos por la renta de inmuebles (3%).

## II. RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL SEGUNDO TRIMESTRE 2017 VS SEGUNDO TRIMESTRE 2016

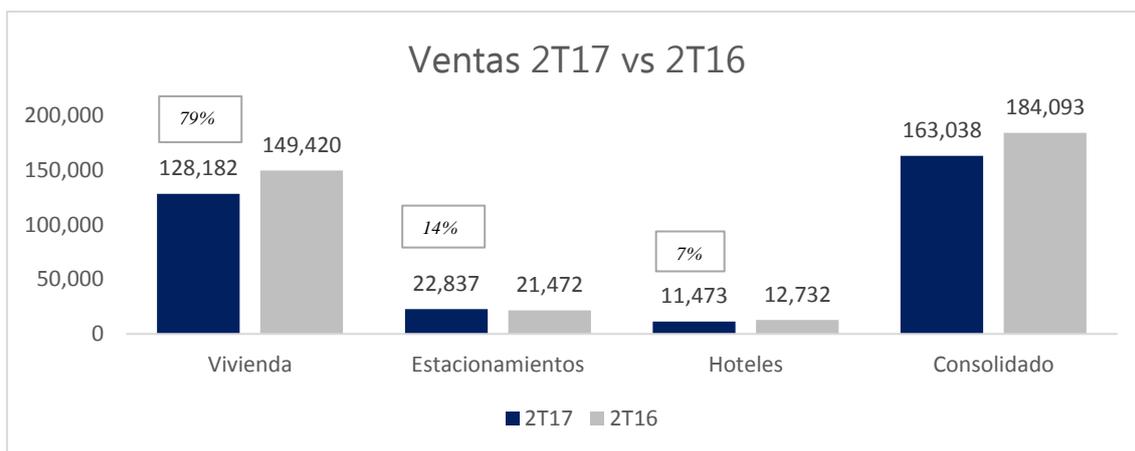
A continuación, se presenta los principales resultados alcanzados a nivel consolidado por Los Portales S.A. y subsidiarias al 2T17, los mismos que se encuentran en línea con el presupuesto.

### 1) Estado de Resultados Integrales

#### Consolidado

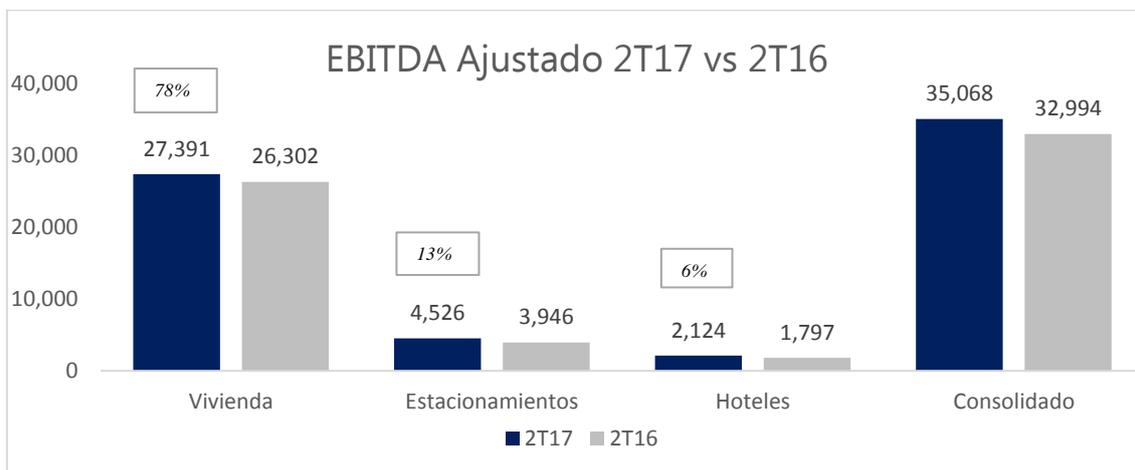
(en S/ Miles)	2T17	2T16	Var %	2016
<b>Ventas</b>	163,038	184,093	-11.4%	847,783
<b>Utilidad bruta</b>	51,488	49,514	4.0%	259,922
<b>Margen bruto</b>	<b>31.58%</b>	<b>26.90%</b>		<b>30.66%</b>
<b>Utilidad operativa</b>	17,054	16,921	0.8%	113,487
<b>Margen operativo</b>	<b>10.46%</b>	<b>9.19%</b>		<b>13.39%</b>
<b>Utilidad neta</b>	9,973	10,885	-8.4%	68,425
<b>Margen neto</b>	<b>6.12%</b>	<b>5.91%</b>		<b>8.07%</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	35,068	32,994	6.3%	190,070
<b>Margen EBITDA</b>	<b>21.51%</b>	<b>17.92%</b>		<b>22.42%</b>

Los resultados evidencian que el impacto del Fenómeno del Niño Costero (FENC) afectó las ventas con una caída de -11.4%, sin embargo, el EBITDA Ajustado se incrementó en 6.3%, durante el 2T17 en comparación al 2T16. 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.



(\*) 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 arrendamiento de inmuebles en ninguna de las unidades de negocio.

Tal como se observa en el gráfico, la unidad de vivienda es generadora del 79% de las ventas de la compañía, seguida por la unidad de estacionamientos y hoteles con proporciones de 14% y 7% respectivamente.



(\*) Los porcentajes indican la proporción de EBITDA ajustado de la unidad de negocio sobre el total de EBITDA consolidado. No se ha considerado el EBITDA generado por los ingresos en arrendamiento de inmuebles en ninguna de las unidades de negocio.

## 2) Estado de situación financiera

(en S/ miles)	2T17	Dic 16	Var %
Existencias	493,134	529,063	-6.8%
Cuentas por cobrar com.	477,336	472,744	1.0%
Propiedades de inversión	267,233	217,686	22.8%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,610,184</b>	<b>1,612,675</b>	<b>-0.2%</b>
Pasivos financieros	660,418	641,389	3.0%
Anticipos de clientes	91,151	76,752	18.8%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1,171,340</b>	<b>1,184,488</b>	<b>-1.1%</b>
Capital social	171,254	171,254	0.0%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>438,844</b>	<b>428,187</b>	<b>2.5%</b>
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>1,610,184</b>	<b>1,612,675</b>	<b>-0.2%</b>

En cuanto a las cuentas del activo, por un lado, 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\$ 11.9 MM a un plazo de 5 años a una tasa de 9% el cual se emitió en junio del presente año. Esta emisión permitió sustituir financiamientos que se encontraban a tasas de alrededor del 10.5%, en promedio.

## 3) Estado de Flujo de Efectivo

(en S/. miles)	2T17	2T16	2016
<b>Efectivo después de actividades de operación</b>	<b>8,182</b>	<b>24,718</b>	<b>51,027</b>
<b>Saldo después de inversiones</b>	<b>1,512</b>	<b>19,058</b>	<b>1,775</b>
Flujo actividades de financiamiento	-11,293	-22,128	-39,797
<b>Flujo de caja neto</b>	<b>-9,781</b>	<b>-3,070</b>	<b>-38,022</b>

Durante el 2T17, 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. Cabe mencionar, que el flujo de caja de neto del 2T17 es menor al del 2T16, debido al mayor pago a proveedores, lo cual refleja los esfuerzos de la compañía por culminar los proyectos y hacer entrega de ellos en el corto plazo.

#### 4) Principales ratios

	2T17	2T16	2016
<b>Deuda financiera neta / EBITDA ajustado UDM<sup>(*)</sup></b>	<b>2.92x</b>	<b>2.72x</b>	<b>2.76x</b>
<b>Deuda financiera neta / Patrimonio</b>	<b>1.29x</b>	<b>1.32x</b>	<b>1.22x</b>
<b>Activo corriente / Pasivo corriente</b>	<b>1.43x</b>	<b>1.59x</b>	<b>1.45x</b>
<b>Pasivo total / Patrimonio</b>	<b>2.67x</b>	<b>2.89x</b>	<b>2.78x</b>

(\*) UDM: últimos doce meses.

### III. HECHOS DE IMPORTANCIA

#### 1) Comerciales

- El inventario de producto terminado se redujo en S/ 38.2MM cerrando el 2T17 en S/166.5MM respecto a diciembre de 2016.
- La reserva territorial comprende 272.7 has., 29.4 has. más que las 243.3 has. de diciembre del 2016.
- En la unidad de vivienda, se inauguró la 1ra etapa del proyecto Terrazas Lima Norte en Santa Rosa de 182 lotes y la 2da etapa del proyecto de Paracas de 158 lotes.
- En la unidad de estacionamientos, se aperturó dos microplayas y se inició la operación de la playa del centro comercial La Rambla Brasil.
- El hotel LP Piura reinició sus operaciones, luego de las refacciones realizadas por los daños ocasionados por el FENC. El cierre temporal no afectará los resultados anuales de la unidad debido a la cobertura del seguro.
- A inicios de abril, se reabrió el hotel Arennas de Máncora.

#### 2) Financieras

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

- En abril, se emitieron papeles comerciales por S/. 16.7 MM a 1 año a una tasa de 7.16%.
- En junio, se emitieron bonos privados por US\$ 11.9 MM 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, equivalentes a US\$ 6.0 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 2T17 comparados contra el mismo periodo del año anterior (al 2T16).

##### 1) Unidad vivienda

La unidad de vivienda concentra el 79% de los ingresos de la compañía al cierre del 2T17. El principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fue la expansión de etapas de los proyectos en Lima Norte y Sol de Paracas, Ica.

##### A. Indicadores operativos

Indicadores operativos – Un. Vivienda	2T17	2T16	2016
Lanzamiento de proyectos (#)	11	11	38
Unidades vendidas (#)	2,077	1,627	6,697
Precio promedio (US\$)	24,446	24,520	25,158

##### B. Cartera de cobranza y morosidad

	2T17	2T16	Var %
Cuentas por cobrar (S/ MM)	477.3	411.6	16.0%
Cuenta de orden (S/ MM)	68.6	103.2	-33.5%
Morosidad de la cartera (%)	0.71%	0.71%	0 bps

##### C. Resultados financieros

Resultados (en S/. miles)	2T17	2T16	Var %
Ventas	128,182	149,420	-14.2%
Utilidad bruta	41,114	39,127	5.1%
Utilidad operativa	11,068	14,632	-24.4%
EBITDA ajustado	27,391	26,302	4.1%

##### 2) Unidad estacionamientos

La unidad estacionamientos concentra el 14% de los ingresos de la compañía al cierre del 2T17.

### A. Indicadores operativos

<b>Indicadores operativos- Un. Estacionamientos</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>2016</b>
<b>Operaciones (#)</b>	<b>231</b>	<b>216</b>	<b>207</b>
<b>Parqueaderos (#)</b>	<b>49,731</b>	<b>45,686</b>	<b>53,222</b>
<b>Abonados (# promedio mensual)</b>	<b>7,344</b>	<b>7,057</b>	<b>6,698</b>

Es importante mencionar que, si bien la unidad de negocio redujo el número de las operaciones durante el año 2016 con el objetivo de mantener las operaciones más rentables y seguir enfocado en sus operaciones *core* (mega playas, micro playas y playas comerciales), en el año 2017 se ha incrementado el número de operaciones que cumplen con los márgenes requeridos por la unidad de estacionamientos.

### B. Resultados financieros

<b>Resultados (en S/. miles)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var %</b>
<b>Ventas</b>	<b>22,837</b>	<b>21,472</b>	<b>6.4%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>7,286</b>	<b>6,024</b>	<b>20.9%</b>
<b>Utilidad operativa</b>	<b>3,152</b>	<b>2,648</b>	<b>19.0%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4,526</b>	<b>3,946</b>	<b>14.7%</b>

### 3) Unidad hoteles

La unidad hoteles concentra el 7% de los ingresos de la compañía al cierre del 2T17. Los principales hechos de importancia para la unidad de negocio durante el 2T17 fueron la reapertura del hotel Arennas de Máncora en abril, y la del hotel LP Piura en junio.

### A. Indicadores operativos

<b>Indicadores operativos – Un. Hoteles</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>2016</b>
<b>Hoteles (#)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Habitaciones (#)</b>	<b>327</b>	<b>327</b>	<b>327</b>
<b>Ocupación (% promedio)</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>	<b>53%</b>

(\*) El cálculo de la ocupación no incluye el hotel Arennas, en el que únicamente fungimos como operadores.

### B. Resultados financieros

<b>Resultados (en S/. miles)</b>	<b>2T17</b>	<b>2T16</b>	<b>Var %</b>
<b>Ventas</b>	<b>11,473</b>	<b>12,732</b>	<b>-9.9%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>2,839</b>	<b>4,165</b>	<b>-31.8%</b>
<b>Utilidad operativa</b>	<b>1,202</b>	<b>2,208</b>	<b>-45.6%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2,124</b>	<b>1,797</b>	<b>18.2%</b>

## Anexo 1

### Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado

(en S/ 000)	<u>del 1 abril al 31 de junio del</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por venta de inmuebles	106,728	130,166
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados	34,891	34,673
Ingresos Financieros	21,419	19,254
<b>Total ingresos por ventas</b>	<b>163,038</b>	<b>184,093</b>
Costo de venta de inmuebles	-272,016	-110,293
Costo de arrendamientos y servicios prestados	-75,408	-24,287
<b>Total costo de venta</b>	<b>-347,424</b>	<b>-134,580</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>51,488</b>	<b>49,513</b>
Gastos de venta	-15,092	-11,418
Gastos de administración	-22,688	-21,750
Otros ingresos / egresos	3,346	576
<b>Utilidad de operación</b>	<b>17,054</b>	<b>16,921</b>
Gastos financieros	-1,209	-4,782
Diferencia de cambio, neto	-1,070	3,207
Participación de los resultados de inversiones en asociadas	-277	-
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	<b>14,498</b>	<b>15,256</b>
Impuesto a la renta	-4,525	-4,371
<b>Utilidad del período</b>	<b>9,973</b>	<b>10,885</b>
Ajuste por conversión de moneda extranjera	28	-133
<b>Resultado integral del año</b>	<b>10,001</b>	<b>10,752</b>

## Anexo 2

### Estado de Situación Financiera Consolidado

(en S/ 000)	<u>jun-17</u>	<u>dic-16</u>
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	102,744	124,599
Cuentas por cobrar comerciales terceros	142,342	144,262
Otras cuentas por cobrar	42,011	36,317
Existencias	493,134	529,063
Gastos pagados por anticipado	3,286	1,630
<b>Total activo corriente</b>	<b>783,517</b>	<b>835,871</b>
<b>Activo no corriente</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	334,994	328,512
Otras cuentas por cobrar	14,934	15,319
Inversiones en asociadas	14,026	14,350
Propiedad, planta y equipo	154,079	157,534
Inversiones inmobiliarias	267,233	217,686
Activos intangibles	41,401	43,403
<b>Total activo no corriente</b>	<b>826,667</b>	<b>766,804</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,610,184</b>	<b>1,612,675</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Cuentas por pagar comerciales	218,098	250,406
Anticipos recibidos de clientes	91,151	76,752
Otras cuentas por pagar	53,156	49,652
Cuentas por pagar relacionadas	6	9
Porción corriente de obligaciones financieras	162,335	165,440
Factoring con proveedores	19,346	35,844
Provisiones	1,944	1,976
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>546,036</b>	<b>580,079</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		
Cuentas por pagar comerciales	83,837	79,583
Otras por pagar	11,005	11,566
Obligaciones financieras	498,083	475,949
Impuesto a la renta diferido pasivo	32,379	37,311
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>625,304</b>	<b>604,409</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,171,340</b>	<b>1,184,488</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital	171,254	171,254
Reserva Legal	34,154	31,876
Otras reservas	2,627	3,262
Resultados acumulados	230,809	221,795
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>438,844</b>	<b>428,187</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,610,184</b>	<b>1,612,675</b>