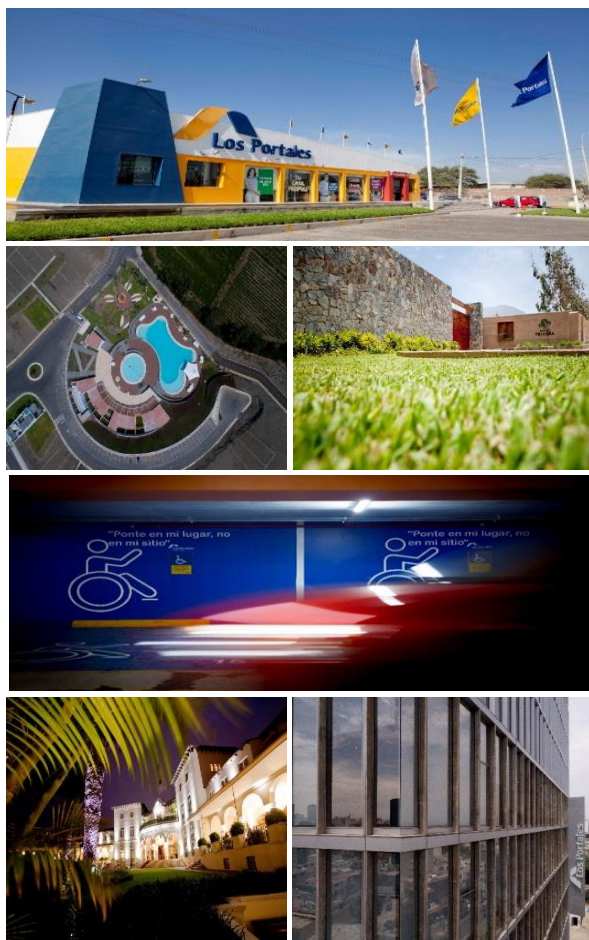




Los Portales anuncia resultados consolidados del tercer trimestre del 2017

Los Portales S.A. y subsidiarias

Lima, Perú 05 de diciembre 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 21 ciudades de 13 provincias del Perú, reporta sus resultados del tercer trimestre del 2017 (3T17).

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

Juan Carlos Rubio Limón

Gerente Central de Administración y Finanzas
jcrubio@losportales.com.pe

Javier Vildosola Carpio

Gerente de Finanzas Corporativas y RI
jvildosola@losportales.com.pe

Sofía Rau Joaquín

Analista de Finanzas Corporativas
srau@losportales.com.pe

Edgar Toro Lévano

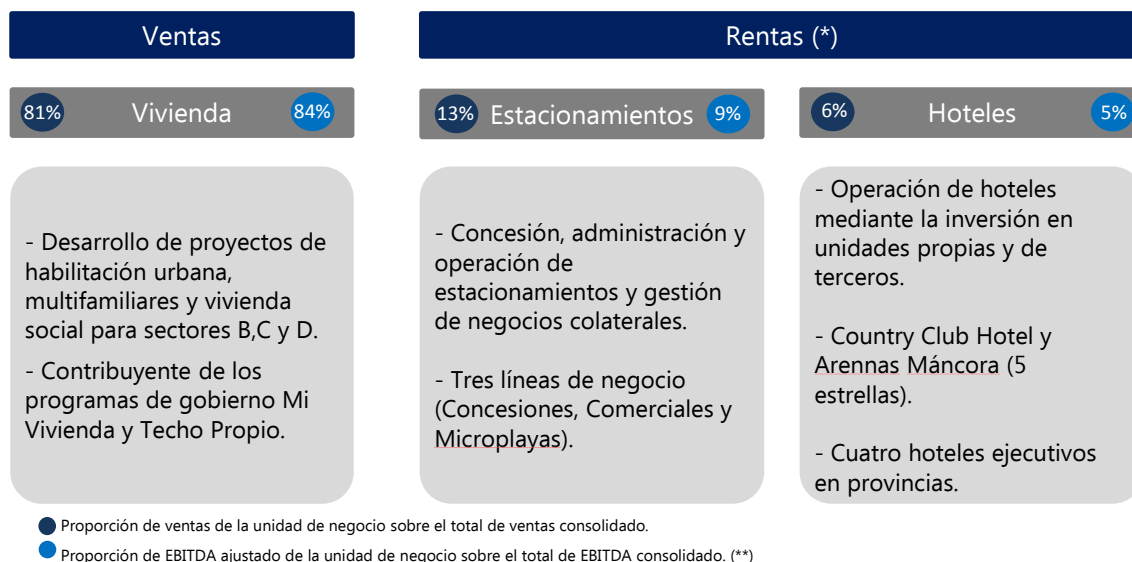
Asistente de Finanzas Corporativas
etorol@losportales.com.pe

Enzo Cavalie Guillen

Practicante de Finanzas Corporativas
ecavalie@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 (2%).

II. RESULTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2017 VS TERCER TRIMESTRE 2016

A continuación, se presenta los principales resultados alcanzados a nivel consolidado por Los Portales S.A. y subsidiarias del 3T17.

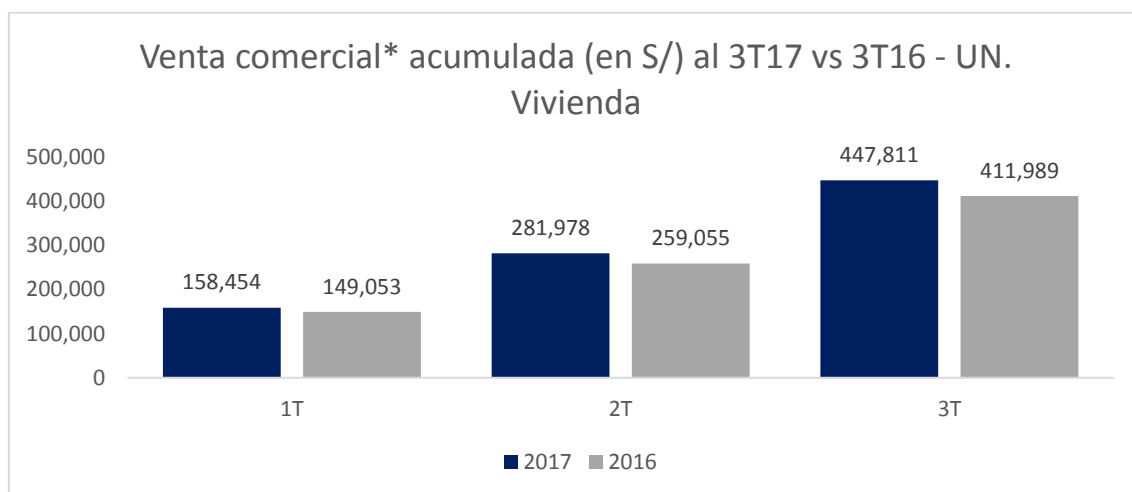
1) Estado de Resultados Integrales

Consolidado

(en S/ miles)	3T17	3T16	Var %
Ventas	181,095	239,944	-24.5%
Utilidad bruta	64,342	81,184	-20.7%
Margen bruto	35.53%	33.83%	
Utilidad operativa	34,770	48,279	-28.0%
Margen operativo	19.20%	20.12%	
Utilidad neta	22,067	22,942	-3.8%
Margen neto	12.19%	9.56%	
EBITDA ajustado	54,388	72,089	-24.6%
Margen EBITDA	30.03%	30.04%	

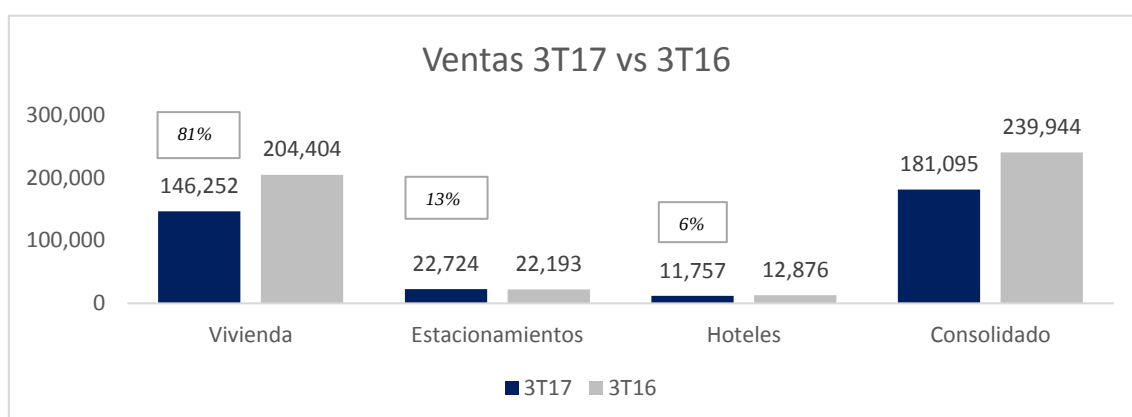
Los resultados evidencian que el Fenómeno del Niño Costero (FENC) originó un retraso en las entregas de productos, lo cual trajo un impacto temporal de -24.5% en las ventas contables, durante el 3T17 en comparación al 3T16. Pese a ello, hubo una mejora en el margen bruto de 1.7 puntos porcentuales. Por otro lado, la disminución de la utilidad operativa se debe a una mayor depreciación de los activos fijos de la compañía, explicada por un ajuste de su vida útil, con base en la realidad operativa del negocio.

Si bien, las ventas contables de la compañía han caído por los motivos expuestos, las ventas comerciales de la unidad de Vivienda han crecido de manera consistente respecto del año pasado.

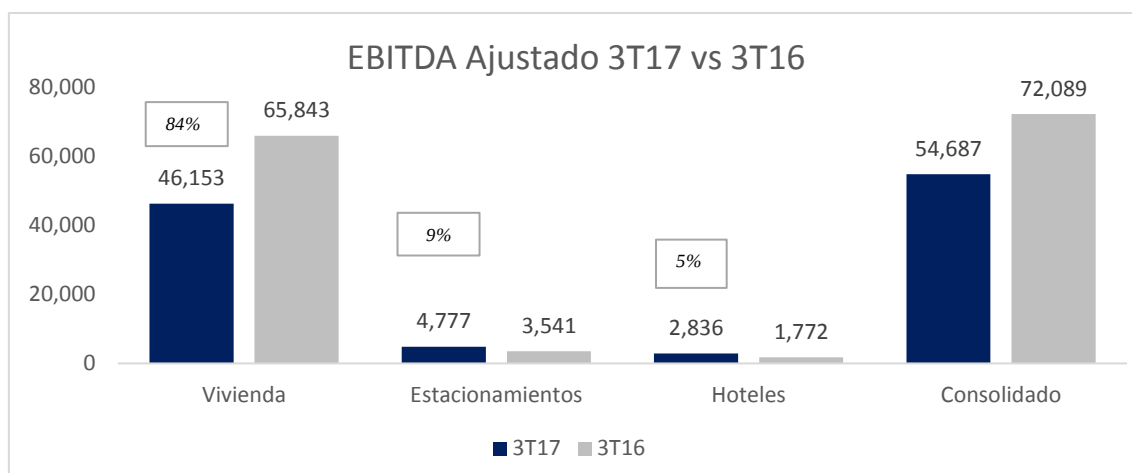


(*) Nota: En el negocio de Habitación Urbana (HU), de acuerdo a las NIIF, la venta comercial se pasa al EERR Integrales una vez el terreno haya sido producido y entregado. HU representa 75% de las ventas comerciales de la unidad de Vivienda.

Tal como se observa en el siguiente gráfico, la unidad de vivienda fue generadora del 81% de las ventas de la compañía durante el 3T17, seguida por la unidad de estacionamientos y hoteles con proporciones de 13% y 6%, respectivamente.



(*) 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.



(*) 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)	3T17	Dic 16	Var %
Existencias	553,387	529,063	4.6%
Cuentas por cobrar com.	519,110	472,774	9.8%
Propiedades de inversión	214,968	217,686	-1.2%
TOTAL ACTIVOS	1,641,404	1,612,675	1.8%
Pasivos financieros	648,897	641,389	1.2%
Anticipos de clientes	115,201	76,752	50.1%
TOTAL PASIVOS	1,171,340	1,184,488	-1.1%
Capital social	171,254	171,254	0.0%
TOTAL PATRIMONIO	460,962	428,187	7.7%
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	1,641,404	1,612,675	1.8%

En cuanto a las cuentas del activo, el incremento de existencias y la disminución de las propiedades de inversión dentro del Estado de Situación Financiera se debe a un mayor número de proyectos en ejecución, tanto de edificaciones como de terrenos. Por su parte, el incremento de las cuentas por cobrar comerciales se encuentra en línea con el incremento de las ventas comerciales para el 3T17.

En cuanto a las cuentas del pasivo, el leve incremento de las obligaciones financieras se debe a la emisión de dos bonos privados para remplazar deuda de inversionistas terceros. Además, se sustituyó deuda de corto plazo de dólares a soles por un monto de S/. 56.7 MM. Asimismo, el aumento significativo de los anticipos a clientes respecto a diciembre 2016, se debe a la estacionalidad del negocio de Vivienda, que acumula entregas de proyectos a fin de año.

3) Estado de Flujo de Efectivo

(en S/ miles)	3T17	3T16
Efectivo después de actividades de operación	19,104	4,205
Saldo después de inversiones	3,775	-2,325
Flujo actividades de financiamiento	-17,281	41,552
Flujo de caja neto	-13,506	39,227

En los últimos 3 años, la compañía ha experimentado una moderación de sus tasas de crecimiento de ventas. Esto, sumado a los esfuerzos de la compañía por incrementar la generación de caja, se refleja en un flujo de caja operativo positivo 3T17. El flujo de caja neto negativo del 3T17 se debe a la cancelación de deuda financiera.

4) Principales ratios

	3T17	3T16
Deuda financiera neta / EBITDA ajustado UDM^(*)	3.18x	3.20x
Deuda financiera Neta / Patrimonio	1.21x	1.30x
Activo corriente / Pasivo corriente	1.48x	1.63x
Pasivo total / Patrimonio	2.56x	2.97x

(*) UDM: últimos doce meses

III. HECHOS DE IMPORTANCIA

1) Comerciales

- El inventario de producto terminado se redujo en 21% (S/ 42.8MM) cerrando el 3T17 en S/161.8MM respecto a diciembre de 2016. Lo cual se encuentra en línea con los lineamientos financieros de la compañía para el período 2017-2019.
- La empresa generó en el tercer trimestre ventas de S/ 181.0MM, monto inferior en 24.5% a los S/ 240.1MM obtenidos en similar periodo del 2016. El reconocimiento de las ventas contables se vio afectado por la postergación de la entrega de los lotes de los proyectos del norte del país debido al fenómeno del niño.
- En la unidad de vivienda, se entregó la 1ra etapa del primer proyecto en la ciudad de Juliaca, el proyecto de segunda vivienda Alto del Prado II en Asia, y se retomaron los proyectos de Techo Propio en Piura.
- En la unidad de estacionamientos, se inauguró dos microplayas y se inició la operación de cuatro playas comerciales: Torre el Arte, Le Cordon Bleu, Sanna de San Borja y la Clínica Internacional El Polo.

- En la unidad de hoteles, se realizó una inversión de \$USD 8.0MM en remodelación, con el objetivo de mantener la competitividad del Hotel Country Club dentro del sector 5 estrellas superior. Esto generó que el hotel no opere al 100% de su capacidad en el año. Cabe resaltar que este año no ha sido bueno para el sector, dada la fuerte competencia del sector 4 estrellas.

2) **Financieras**

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

- En agosto, se emitieron papeles comerciales por S/. 20.0 MM a 1 año a una tasa de 5.99%.
- En agosto, se emitió bonos corporativos por S/. 20.0 MM a 20 años a una tasa de 8.28%, garantizado con los flujos de la operación de la playa Kennedy¹.

IV. RESULTADOS POR UNIDAD DE NEGOCIO

A continuación, se presentan los resultados operativos y financieros de las tres unidades de negocio de la compañía del 3T17 comparados contra el mismo periodo del año anterior, 3T16.

1) **Unidad de vivienda**

La unidad de vivienda concentra el 81% de los ingresos de la compañía en el 3T17. El principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fue retomar proyectos inmobiliarios junto al programa Techo Propio en Piura.

A. **Indicadores operativos**

Indicadores operativos – UN. Vivienda	3T17	3T16	2016
Lanzamiento de proyectos (#)	4	10	38
Unidades vendidas (#)	2,324	2,286	6,697
Precio promedio (US\$)	24,180	24,820	25,158

B. **Cuentas por cobrar y morosidad**

	3T17	3T16	Var %
Cuentas por cobrar (S/ MM)	519.1	472.8	9.8%
Cuenta de orden (S/ MM)	70.7	85.8	-17.6%
Morosidad de la cartera (%)	0.65%	0.58%	7 bps

¹ Los Portales tiene una participación del 49% en la concesión de la playa Kennedy, por lo tanto, no consolida en sus estados financieros.

C. Resultados financieros

Resultados (en S/ miles)	3T17	3T16	Var %
Ventas	146,252	204,404	-28.4%
Utilidad bruta	53,697	70,432	-23.8%
Utilidad operativa	29,038	44,469	-34.7%
EBITDA ajustado	46,153	65,843	-29.9%

2) Unidad de estacionamientos

La unidad estacionamientos concentra el 13% de los ingresos de la compañía en el 3T17.

A. Indicadores operativos

Indicadores operativos- UN. Estacionamientos	3T17	3T16	2016
Operaciones (#)	191	207	207
Parqueaderos (#)	46,652	45,885	53,222
Abonados (# promedio mensual)	6,592	6,801	6,698

La unidad de negocio ha reducido el número de las operaciones en el 3T17 respecto del 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).

B. Resultados financieros

Resultados (en S/ miles)	3T17	3T16	Var %
Ventas	22,724	22,193	2.4%
Utilidad bruta	7,212	6,401	12.7%
Utilidad operativa	3,510	2,228	57.5%
EBITDA	4,777	3,541	34.9%

3) Unidad de hoteles

La unidad hoteles concentra el 7% de los ingresos por ventas de la compañía en el 3T17.

A. Indicadores operativos

Indicadores Operativos – UN. Hoteles	3T17	3T16	2016
Hoteles (#)	6	6	6
Habitaciones (#)	328	328	328
Ocupación (% promedio)	58%	62%	53%

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

B. Resultados financieros

Resultados (en S/ miles)	3T17	3T16	Var %
Ventas	11,577	12,876	-10.1%
Utilidad bruta	3,278	4,160	-21.2%
Utilidad operativa	1,685	795	111.9%
EBITDA	2,836	1,772	60.0%

(*) El cálculo de la Ut. operativa incluye el ingreso por lucro cesante, provisto por el seguro contra fenómenos naturales.

Anexo 1

Estado de Pérdidas y Ganancias consolidado

(en S/ 000)	del 1 julio al 30 septiembre del	
	2017	2016
Ingresos por venta de inmuebles	125,001	175,777
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados	34,843	43,521
Ingresos financieros	21,251	20,646
Total ingresos por ventas	181,095	239,944
Costo de venta de inmuebles	-92,556	-130,109
Costo de arrendamientos y servicios prestados	-24,197	-28,651
Total costo de venta	-116,753	-158,760
Utilidad bruta	64,342	81,184
Gastos de venta	-15,990	-12,857
Gastos de administración	-19,001	-22,129
Otros ingresos / egresos	5,419	2,081
Utilidad de operación	34,770	48,279
Gastos financieros	-2,205	-2,046
Diferencia de cambio, neto	-590	-13,039
Participación de los resultados de inversiones en asociadas	-70	527
Utilidad antes de impuesto a la renta	31,905	33,721
Impuesto a la renta	-9,838	-10,780
Utilidad del período	22,067	22,942
Ajuste por conversión de moneda extranjera	49	446
Resultado integral del año	22,116	23,389

Anexo 2

Estado de Situación Financiera consolidado

(en S/ 000)

Activo corriente

	sep-17	dic-16
Efectivo y equivalentes de efectivo	89,238	124,599
Cuentas por cobrar comerciales terceros	151,296	144,262
Otras cuentas por cobrar	40,373	36,317
Existencias	553,387	529,063
Gastos pagados por anticipado	4,085	1,630
Total activo corriente	838,379	835,871

Activo no corriente

Cuentas por cobrar comerciales	367,814	328,512
Otras cuentas por cobrar	10,145	15,319
Inversiones en asociadas	13,956	14,350
Propiedad, planta y equipo	155,439	157,534
Inversiones inmobiliarias	214,968	217,686
Activos intangibles	40,703	43,403
Total activo no Corriente	803,025	766,804
TOTAL ACTIVO	1,641,404	1,612,675

Pasivo corriente

Cuentas por pagar comerciales	208,071	250,406
Anticipos recibidos de clientes	115,201	76,752
Otras cuentas por pagar	49,322	49,652
Cuentas por pagar relacionadas	13,173	9
Porción corriente de obligaciones financieras	162,104	165,440
Factoring con proveedores	15,330	35,844
Provisiones	1,712	1,976
Total pasivo corriente	564,913	580,079

Pasivo no corriente

Cuentas por pagar comerciales	85,468	79,583
Otras por pagar	11,005	11,566
Obligaciones financieras	486,793	475,949
Impuesto a la renta diferido pasivo	32,263	37,311
Total pasivo no corriente	615,529	604,409
TOTAL PASIVO	1,180,442	1,184,488

Patrimonio

Capital	171,254	171,254
Reserva legal	34,154	31,876
Otras reservas	2,676	3,262
Resultados acumulados	252,878	221,795
TOTAL PATRIMONIO	460,962	428,187
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,641,404	1,612,675