



Los Portales S.A. anuncia resultados consolidados del primer trimestre de 2018

Los Portales S.A. y subsidiarias

Lima, Perú 26 de junio de 2018 - 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 durante el primer trimestre del año 2018 (1T18).

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 inversionistas evaluar el desempeño de la compañía, y no debe de considerarse como una recomendación para invertir en Los Portales S.A. 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

Jefe de Finanzas Corporativas
srau@losportales.com.pe

Edgar Toro Lévano

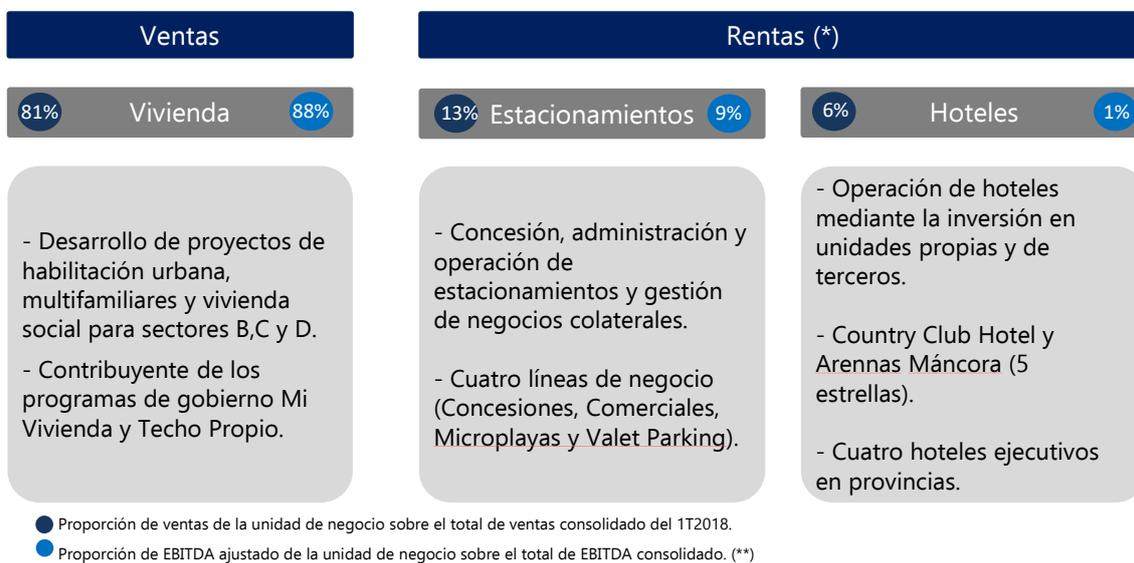
Analista de Finanzas Corporativas
etorol@losportales.com.pe

Ludwing Obregón López

Practicante de Finanzas Corporativas
lobregon@losportales.com.pe

I. UNIDADES DE NEGOCIO

Los Portales S.A. 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 han 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 PRIMER TRIMESTRE 2018 VS PRIMER TRIMESTRE 2017

A continuación, se presenta los principales resultados alcanzados a nivel consolidado por Los Portales S.A. y subsidiarias durante el 1T de 2018.

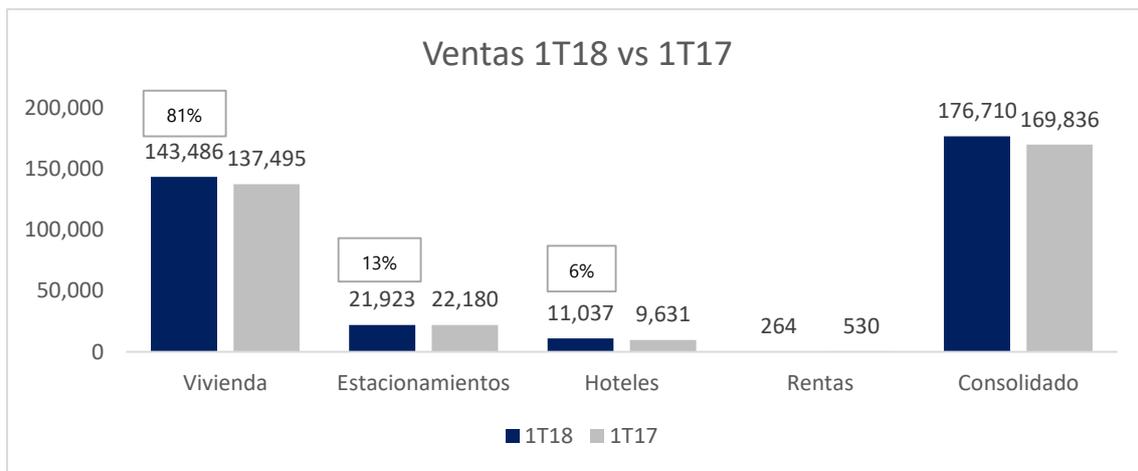
1) Estado de Resultados Integrales

Consolidado				
(en S/ miles)	1T18	1T17	Var %	2017
Ventas	176,710	169,836	4.1%	791,346
Utilidad Bruta	68,297	51,899	31.6%	258,790
Margen Bruto	38.65%	30.56%		32.70%
Utilidad Operativa	33,398	11,676	186.0%	110,144
Margen Operativo	18.90%	6.87%		13.92%
Utilidad Neta	23,715	17,820	33.1%	81,789
Margen Neto	13.42%	10.49%		10.34%
EBITDA Ajustado	48,027	33,490	43.4%	192,774
Margen EBITDA	27.18%	19.72%		24.36%

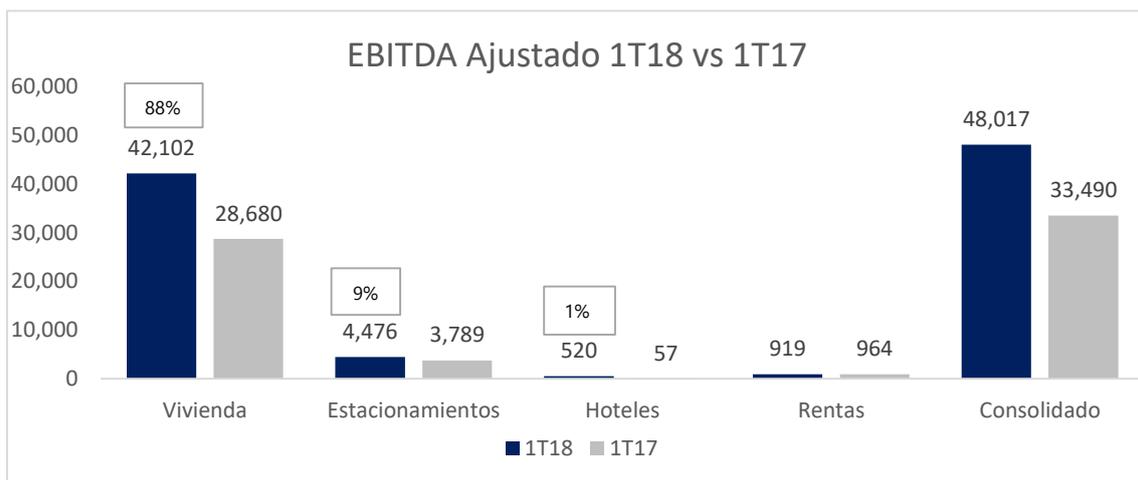
Los resultados evidencian un mejor desempeño bruto y operativo de la compañía. El incremento en ventas y margen bruto se debe a la combinación de dos factores: la mayor eficiencia en los

costos de ventas y el mayor énfasis en la venta de lotes. La venta de lotes representa el negocio más rentable de la compañía, por lo que, en el 1T de 2018, la unidad de vivienda priorizó esta venta por encima de las edificaciones. Cabe recordar, que, debido al impacto del Fenómeno del Niño Costero en el 1T de 2017, la venta de lotes se desaceleró. En la misma línea, el notable crecimiento de la utilidad operativa (186.0%) y el EBITDA ajustado (43.4%), respecto al registrado el 1T de 2017, no solo confirman el efecto de los factores mencionados, sino también toman en cuenta la reducción de los gastos administrativos y de venta.

Tal como se observa en el siguiente gráfico, la unidad de vivienda fue generadora del 81% de las ventas de la compañía durante el primer trimestre de 2018, 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.



(*) Los porcentajes indican la proporción de EBITDA ajustado de la unidad de negocio sobre el total de EBITDA consolidado.

2) Estado de Situación Financiera

(en S/ miles)	1T18	2017	Var %
Inventarios	536,414	581,730	-7.8%
Cuentas por cobrar com.	579,537	563,045	2.9%
Propiedades de inversión	178,999	178,908	0.1%
TOTAL ACTIVOS	1,678,465	1,653,730	3.7%
Pasivos financieros	650,544	622,573	4.5%
TOTAL PASIVOS	1,177,757	1,189,776	-1.0%
Capital social	171,254	171,254	0.0%
TOTAL PATRIMONIO	500,708	492,815	1.6%
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	1,678,465	1,653,730	1.5%

En cuanto a las cuentas del activo, la disminución de inventarios dentro del Estado de Situación Financiera se debe a un incremento de las ventas contables. Es importante mencionar que, en el primer semestre del ejercicio, la compañía pasa por una estacionalidad en la producción de unidades inmobiliarias y no compensa la salida de productos terminados de sus inventarios. Por su parte, el incremento de las cuentas por cobrar comerciales se encuentra en línea con la reducción del tiempo de entrega de lotes (reconocimiento contable de las ventas) de 24 a 12 meses y el incremento de los plazos de financiamiento de los lotes.

En relación a las cuentas del pasivo, el incremento de las obligaciones financieras se debe al mayor saldo por bonos y papeles comerciales en circulación al cierre del primer trimestre de 2018. Este incremento no obedece a que la compañía tenga un interés por un mayor apalancamiento, sino a la ejecución anticipada del plan financiero ante un escenario político adverso.

Por otro lado, el incremento del total de patrimonio registrado en el primer trimestre de 2018 se debe a los mayores resultados acumulados obtenidos por la compañía (32.6%).

3) Estado de Flujo de Efectivo

(en S/ miles)	1T18	1T17	2017
Efectivo después de actividades de operación	25,204	21,609	107,229
Saldo después de inversiones	15,305	-30,268	-24,898
Flujo actividades de financiamiento	38,741	18,193	-23,021
Flujo de caja neto	54,046	-12,075	-47,919

Durante el 1T18, Los Portales S.A. registró un saldo de efectivo después de actividades de operación positivo y mayor al establecido el 1T17, reflejándose los esfuerzos de la compañía por incrementar la generación de caja a través de la implementación de una política de cobranza eficiente. Asimismo, esto se puede ver evidenciado también en el flujo de caja neto, el cual presenta un saldo positivo, en comparación al saldo negativo registrado durante el 1T17.

4) Principales ratios

	1T18	1T17	2017
Deuda financiera neta / EBITDA ajustado UDM^(*)	2.51x	2.85x	2.83x
Deuda financiera neta / Patrimonio	1.04x	1.27x	1.27x
Activo corriente / Pasivo corriente	1.52x	1.36x	1.51x
Pasivo total / Patrimonio	2.35x	2.79x	2.36x

(*) UDM: últimos doce meses

III. HECHOS DE IMPORTANCIA

1) Comerciales

- Durante el primer trimestre de 2018, comercialmente se colocaron 2,383 unidades inmobiliarias, cifra superior en 5% (122 unidades) a las 2,261 unidades del primer trimestre de año 2017. Esto se debió a un mayor dinamismo en las plazas de Lima Norte, Trujillo, Lambayeque y Chimbote.
- El inventario de producto terminado se redujo en 34% (S/ 77.5 MM) con respecto al cierre del ejercicio 2017, culminando el primer trimestre de 2018 en S/228.8 MM. Esta caída en los inventarios refleja la estacionalidad del ciclo de producción de la compañía en el primer semestre del año.
- Las reservas inmobiliarias (terrenos), al cierre del primer trimestre de 2018, ascienden a 219.4 hectáreas (223.5 has a dic-2017) equivalente al S/ 169.6 MM (S/ 169.5 MM al cierre de 2017).
- En la unidad de estacionamientos, se iniciaron las operaciones de una microplaya y cinco playas comerciales en los distritos de Miraflores, San Miguel, Jesús María y Cercado de Lima.

2) Financieras

Cumpliendo el Plan Financiero 2018 de mejorar el perfil de la deuda financiera:

- Durante el primer trimestre, debido a las mejoras de la compañía en los últimos ejercicios medida a través del EBITDA y del Flujo de Caja Operativo (FCO), la reducción en la exposición cambiaría ante los menores pasivos mantenidos en moneda extranjera y el acuerdo del incremento del capital social en S/ 82.5 MM, la clasificadora de riesgo Equilibrium decidió subir de EQL 2.pe a EQL 2+.pe la clasificación de los Programas de Papeles Comerciales de Oferta Pública y de Oferta Privada de Los Portales S.A.
- La Junta de Accionistas en su reunión anual acordó:
 - Aplicar el resultado del ejercicio 2017 ascendente a S/ 81.8 MM a resultados acumulados en S/ 63.0 MM, a dividendos en S/ 16.5 MM y a reserva legal en S/ 2.3 MM.

- Incrementar el capital, mediante la capitalización de S/ 82.5 MM de la cuenta de resultados acumulados. El aumento fue inscrito en el Registro de Personas Jurídicas el 20 de abril de 2018, con lo cual, el nuevo capital ascenderá a S/ 253.8 MM.
- Se renovó una serie de papeles comerciales en soles por S/ 20.0 MM en el mes de febrero a una tasa anual de 4.99%, a comparación de la serie en soles por S/ 25 MM emitida en diciembre de 2017 a una tasa anual de 5.65%. De esta manera, la compañía busca mejorar su exposición financiera al emitir estos instrumentos financieros a menores tasas.
- Se emitió un Bono Corporativo de Oferta Privada, por un importe de US\$11.0 MM a 5 años con la finalidad de sustituir pasivos financieros de menores plazos y mayores tasas de interés.
- Se incrementó en 2% (S/ 5.2 MM) el nivel de capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) de S/ 294.9 MM, importe mayor a los S/ 289.7 MM obtenidos al cierre del año 2017.
- Disminuyó en 29% (US\$ 8.0 MM) el riesgo de exposición a la variación del tipo de cambio alcanzando un pasivo neto de US\$ 19.6 MM (US\$ 27.6 MM al cierre de 2017). Esta disminución se debió principalmente al incremento de activos de la compañía denominados en dólares (11.43%).
- Se alcanzó una relación de 2.51 veces la relación Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado mejorando el nivel alcanzado al cierre de 2017 de 2.81 veces.

IV. RESULTADOS POR UNIDAD DE NEGOCIO

A continuación, se presentan los resultados operativos y financieros de las tres unidades de negocio de la compañía en el primer trimestre de 2018 comparados contra el mismo periodo del año anterior.

1) Unidad de vivienda

La unidad de vivienda concentra el 81% de los ingresos de la compañía durante el 1T de 2018.

A. Indicadores operativos

Indicadores operativos – UN. Vivienda	1T18	1T17	2017
Lanzamiento de proyectos (#)	13	9	32
Unidades vendidas (#)	2,383	2,261	8,686

B. Cuentas por cobrar y morosidad

	1T18	1T17	Var %
Cuentas por cobrar (S/ MM)	579.5	475.0	22.0%
Cuenta de orden (S/ MM)	66.7	67.1	-0.6%
Morosidad de la cartera (%)	0.55%	0.60%	-5 bps

C. Resultados financieros

Resultados (en S/ Miles)	1T18	1T17	Var %
Ventas	143,487	137,495	4.4%
Utilidad Bruta	59,024	45,021	31.1%
Utilidad Operativa	30,426	10,998	176.7%
EBITDA Ajustado	42,102	28,680	46.8%

La unidad de vivienda generó en el 1T de 2018 ventas por S/ 143.5 MM, monto mayor en 4.4% (S/ 6.0 MM) al 1T de 2017. La utilidad bruta fue de S/ 59.0 MM (S/ 45.0 MM en el 1T de 2017), equivalente a 41.1% de las ventas (32.7% en el 1T de 2017). En adición, la utilidad operativa ascendió a S/ 30.4 MM, monto mayor en 176.7% (S/ 19.4 MM) al obtenido el 1T de 2017 de S/ 11.0 MM. El EBITDA Ajustado fue S/ 42.1 MM, incrementando en 46.8% en relación al 1T de 2017 (S/ 28.7 MM). La unidad de negocio generó una mayor utilidad operativa y EBITDA en el 1T de 2018, en comparación de lo registrado en el 1T de 2017, debido a una reducción de los costos de ventas en 8.5% y de los gastos administrativos en 13.6%.

2) Unidad de estacionamientos

La unidad de estacionamientos concentra el 13% de los ingresos de la compañía durante el 1T de 2018. El principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fueron las aperturas de una microplaya y de cinco playas comerciales en los distritos de Miraflores, San Miguel, Jesús María y Cercado de Lima.

A. Indicadores operativos

Indicadores Operativos – U.N. Estacionamientos	1T18	1T17	2017
Operaciones (#)	185	191	189
Parqueaderos (#)	44,220	45,409	46,652
Abonados (# promedio mensual)	8,077	7,058	7,168

La unidad de negocio ha reducido el número de operaciones en el primer trimestre de 2018 respecto del mismo periodo del año 2017 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)	1T18	1T17	Var %
Ventas	21,923	22,180	-1.2%
Utilidad Bruta	6,887	6,145	12.1%
Utilidad Operativa	3,181	2,026	57.0%
EBITDA	4,476	3,789	18.1%

Durante el 1T de 2018, la utilidad bruta incrementó a S/ 6.9 MM (S/ 6.1 MM en el 1T de 2017), equivalente al 31.4% de las ventas (27.7% en el 1T de 2017). Asimismo, la utilidad operativa

ascendió a S/ 3.2 MM, monto mayor en 57.0% al obtenido en el 1T de 2017 de S/ 2.0 MM y equivalente a 14.5% de las ventas (9.1% en el 1T de 2017). El EBITDA fue de S/ 4.5 MM, equivalente al 20.4% de las ventas, monto superior en 18.1% al obtenido en el 1T de 2017 (S/ 3.8 MM). El incremento en la utilidad operativa y EBITDA de la unidad de estacionamientos se debió principalmente a una reducción de los gastos administrativos y de ventas en 12.7%, en comparación al registrado en el 1T de 2017.

3) Unidad de hoteles

La unidad de hoteles concentra el 6% de los ingresos por ventas de la compañía durante el 1T de 2018.

A. Indicadores operativos

Indicadores Operativos – U.N. Hoteles	1T18	1T17	2017
Hoteles (#)	6	6	6
Habitaciones (#)	328	328	328

B. Resultados financieros

Resultados (en S/ Miles)	1T18	1T17	Var %
Ventas	11,037	9,631	14.6%
Utilidad Bruta	2,280	488	367.2%
Utilidad Operativa	-981	-2,166	54.7%
EBITDA	520	57	812.3%

Durante el 1T de 2018, la unidad de hoteles generó ingresos por S/ 11.0 MM, monto superior en 14.6% al 1T de 2017 (S/ 9.6 MM). En adición, la utilidad bruta ascendió a S/ 2.3 MM (S/ 0.5 MM en el 1T de 2017), equivalente al 20.7% de las ventas (5.1% en el 1T de 2017). El EBITDA fue de S/ 0.5 MM, monto mayor en S/ 0.5 MM al obtenido en el 1T de 2017 (S/ 0.1 MM).

Anexo 1

Estado de Pérdidas y Ganancias Consolidado

(en S/ 000)	Por el año terminado el 31 de marzo de	
	2018	2017
Ingresos por venta de inmuebles	119,499	116,459
Ingresos por servicios prestados (hoteles, estacionamientos y rentas)	33,225	32,341
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles	23,987	21,036
Total ingresos	176,711	169,836
Costo de venta de inmuebles	(84,463)	(92,474)
Costo por servicios prestados (hoteles y estacionamientos)	(23,950)	(25,463)
Total costo de venta	(108,413)	(117,937)
Utilidad bruta	68,298	51,899
Gastos de ventas	(16,109)	(16,414)
Gastos de administración	(20,203)	(23,999)
Otros ingresos	3,936	2,491
Otros gastos	(2,523)	(2,301)
Utilidad de operación	33,399	11,676
Participación en los resultados de asociadas y negocio conjunto	(124)	(283)
Gastos financieros	(1,750)	(1,703)
Diferencia en cambio, neta	1.326	14,230
Utilidad antes del impuesto a la renta	32,851	23,920
Impuesto a la renta	(10,171)	(6,100)
Utilidad del año	22,680	17,820
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior	(111)	(663)
Resultado integral total del año	22,569	17,157

Anexo 2

Estado de Situación Financiera consolidado

(en S/ 000)	Mar-18	Dic-17
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	130,726	76,680
Cuentas por cobrar comerciales	156,842	155,163
Otras cuentas por cobrar	38,240	44,536
Inventarios	536,414	581,730
Gastos pagados por anticipado	3,995	1,849
Total activo corriente	866,217	859,958
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales	422,695	407,882
Inversiones en asociada y acuerdo conjunto	20,345	14,020
Propiedades y equipos	157,744	153,463
Propiedades de inversión	178,999	178,908
Activos intangibles	38,465	39,499
Total activo no Corriente	812,248	793,772
TOTAL ACTIVO	1,678,465	1,653,730
Pasivo corriente		
Obligaciones financieras	158,342	154,644
Factoring con proveedores	27,679	23,897
Cuentas por pagar comerciales	213,583	270,420
Otras cuentas por pagar	169,992	119,535
Provisiones	1,705	1,782
Total pasivo corriente	571,301	570,278
Pasivo no corriente		
Obligaciones financieras	492,202	467,929
Cuentas por pagar comerciales	11,669	76,485
Otras cuentas por pagar	67,813	11,451
Impuesto a la renta diferido pasivo	34,772	34,772
Total pasivo no corriente	606,456	590,637
TOTAL PASIVO	1,177,757	1,160,915
Patrimonio		
Capital	171,254	171,254
Reserva legal	34,154	34,154
Otras reservas	2,551	2,662
Resultados acumulados	292,749	284,745
TOTAL PATRIMONIO	500,708	492,815
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,678,465	1,653,730