



Los Portales S.A.
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida.

Disclaimer: Esta presentación ha sido elaborada por Los Portales S.A. ("Los Portales"), para el uso exclusivo de aquella contraparte destinataria de este documento. Los Portales ha utilizado en la elaboración del presente documento aquella información públicamente disponible que se ha considerada relevante y la producida internamente por Los Portales. Ciertas estimaciones y proyecciones incluidas en este informe han sido preparadas por Los Portales sobre la base de estimaciones y presupuestos elaborados por la misma.

Estas estimaciones incluyen numerosos e importantes elementos subjetivos que pueden o no resultar necesariamente exactos o correctos. Los Portales no se hace responsable en forma alguna por el efecto que la inexactitud o incorrección de la información señalada en este párrafo pueda tener respecto de las conclusiones contenidas en este documento. Este documento ha sido elaborado sobre una base de estricta confidencialidad. Finalmente, este documento no expresa opinión alguna respecto de materias de orden legal o tributario. Asimismo, no constituye una recomendación de inversión ni puede ser utilizado o interpretado para fines distintos de los expresamente señalados en el mismo.

1 DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

2 VIVIENDA

3 ESTACIONAMIENTOS

4 HOTELES

5 RENTAS

6 CORPORATIVO

7 LINEAMIENTOS CORPORATIVOS



LOS PORTALES: UNIDADES DE NEGOCIO

Negocios de Venta

Vivienda

- Líder en Habilitación Urbana en el Perú
- Presencia en 12 ciudades del país
- Dos principales productos:

Habilitación Urbana

- Venta de lotes para los NSE C y D.
- Record histórico de ventas: US\$ 17MM en nov 2015.
- Productos: vivienda primaria y secundaria.
- Negocio altamente generador de cuentas por cobrar

Edificaciones

- Multifamiliares: vivienda edificada para los NSE B- y C.
- Vivienda Social: desarrollo de proyectos Mi Vivienda y Techo Propio.

Negocios de Rentas

Estacionamientos

- Líder indiscutible a nivel nacional.
- Única compañía que opera e invierte.
- Iniciativas privadas en desarrollo: Miraflores (Parque Kennedy) y La Victoria (Gamarra)

Hoteles

- Conformado por 6 hoteles ubicados en 5 ciudades del Perú.
- Country Club Lima Hotel: hotel de lujo. Concesión otorgada por el Real Club.
- LP Hoteles: Piura, Tarma, Cusco y Chiclayo.
- Arennas de Máncora: manejo de operación.

Rentas

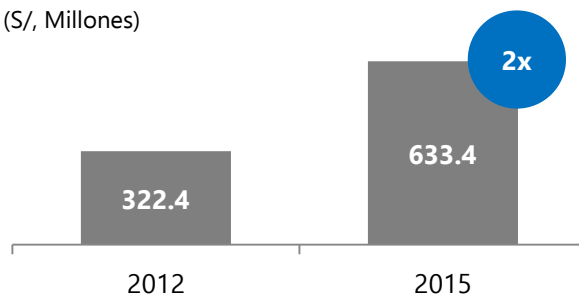
- Alquiler de locales comerciales y oficinas.
- Diciembre 2015: venta SCP.

RESULTADOS FINANCIEROS - VIVIENDA

S/. Millones	2012r	2013r	2014r	2015r
Ventas	322.4	443.6	527.6	633.4
Variación Anual		38%	19%	20%
Utilidad Bruta	102.6	136.4	168.9	211.7
Margen / Ventas	32%	31%	32%	33%
Utilidad Operativa	44.0	72.0	99.2	145.6
Margen / Ventas	14%	16%	19%	23%
EBITDA Ajustado	72.8	117.2	129.8	165.3
Margen / Ventas	23%	26%	25%	26%
Variación Anual		61%	11%	27%

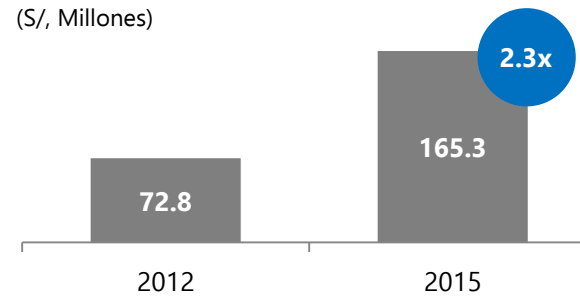
Ventas

(S/, Millones)



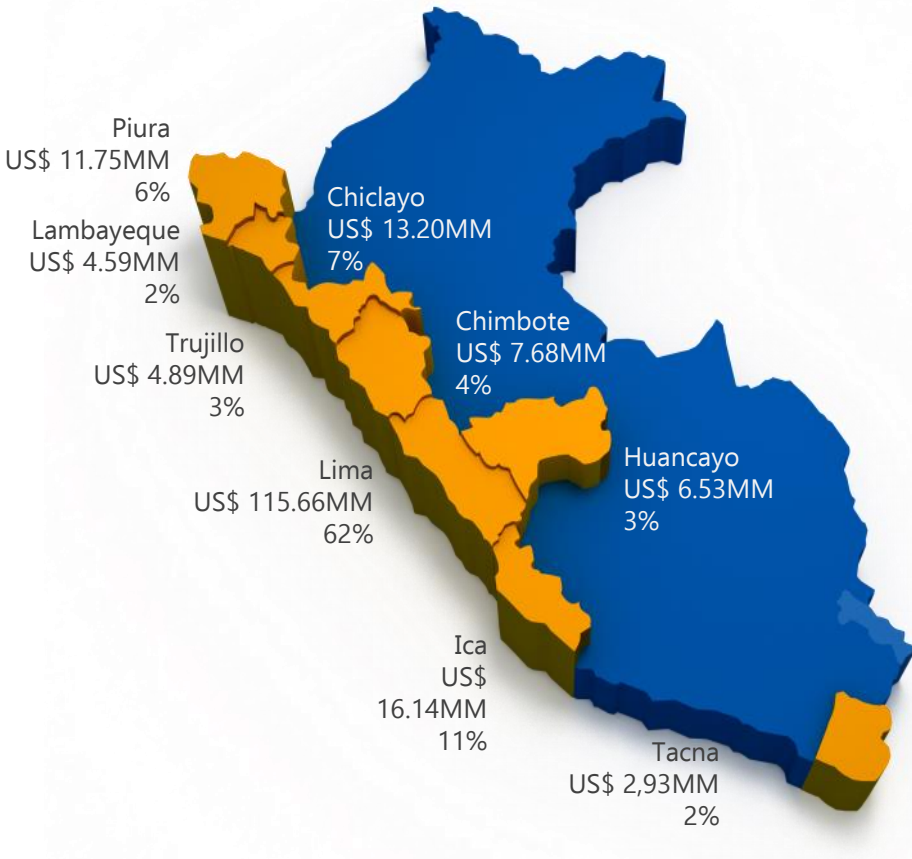
EBITDA Ajustado

(S/, Millones)



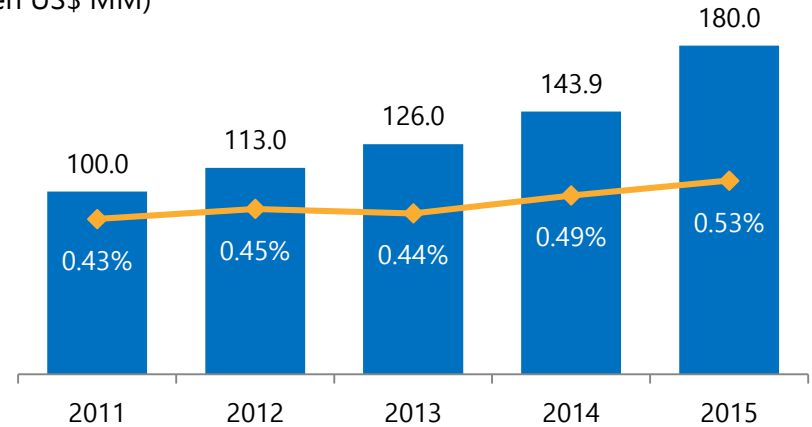
PRINCIPALES VARIABLES OPERATIVAS

Presencia Geográfica: 12 ciudades



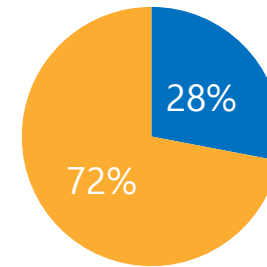
Cartera de Cuentas por Cobrar y Morosidad

(en US\$ MM)



Reserva Territorial

379 Has (dic-2015)



Entre 24 y 30 meses de venta

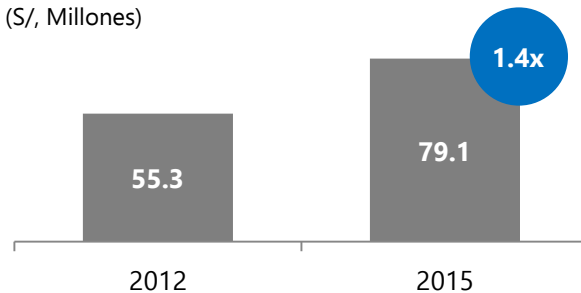
■ Lima ■ Provincias

RESULTADOS FINANCIEROS - ESTACIONAMIENTOS

S/. Millones	2012r	2013r	2014r	2015r
Ventas	55.3	63.2	74.4	79.1
Variación Anual		14%	18%	6%
Utilidad Bruta	16.1	17.8	19.3	22.6
Margen / Ventas	29%	28%	26%	29%
Utilidad Operativa	7.2	6.9	8.4	7.0
Margen / Ventas	13%	11%	11%	9%
EBITDA Ajustado	11.1	11.2	12.9	11.8
Margen / Ventas	20%	18%	17%	15%
Variación Anual		1%	15%	-8%

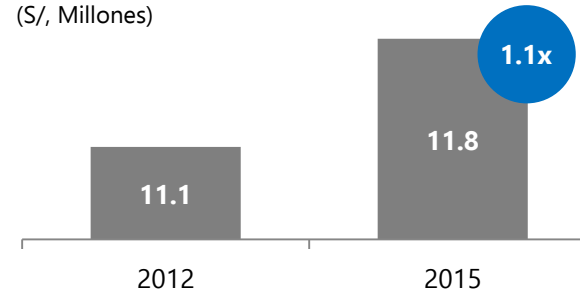
Ventas

(S/, Millones)



EBITDA

(S/, Millones)

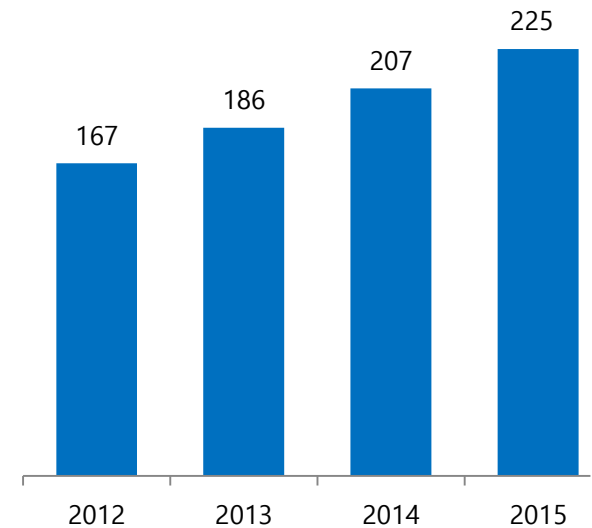


PRINCIPALES VARIABLES OPERATIVAS

Unidad de Estacionamientos - 2015

225 Operaciones	+42mil Cocheras	+6mil Abonados Vigentes
1'518 Clientes Eventuales <small>hr-rack x mes</small>	112mil Usuarios de Portales Pass	

Número de Operaciones

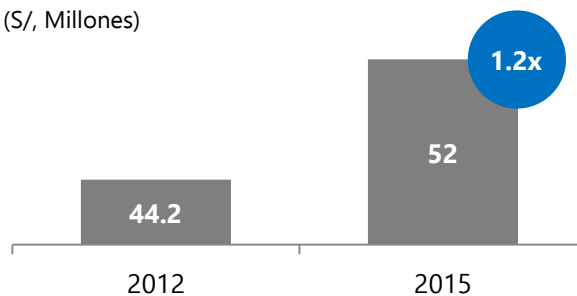


RESULTADOS FINANCIEROS - HOTELES

S/. Millones	2012r	2013r	2014r	2015r
Ventas	44.2	47.2	47.8	52.0
Variación Anual		7%	1%	9%
Utilidad Bruta	16.1	17.4	17.4	18.5
Margen / Ventas	36%	37%	37%	36%
Utilidad Operativa	4.0	3.9	4.9	5.5
Margen / Ventas	9%	8%	10%	11%
EBITDA Ajustado	7.1	6.9	8.0	9.2
Margen / Ventas	16%	15%	17%	18%
Variación Anual		-3%	16%	14%

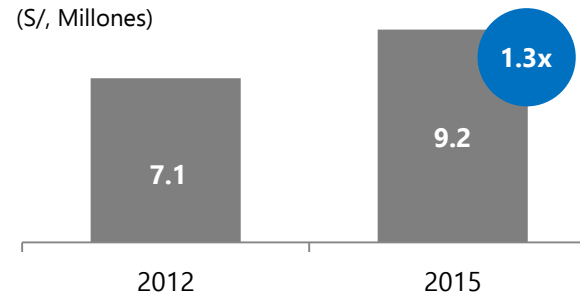
Ventas

(S/, Millones)



EBITDA Ajustado

(S/, Millones)



PRINCIPALES VARIABLES OPERATIVAS

Unidad de Hoteles - 2015

328

Habitaciones

US\$ 206

Tarifa promedio
línea de lujo



Leading Hotels
of the World

6

Hoteles a nivel
nacional

61%

Ocupación
promedio

US\$ 45

Tarifa promedio
línea ejecutiva



Mejoramos
nuestra oferta,
ofrecemos
experiencias
inolvidables.

HECHOS RELEVANTES - SCP

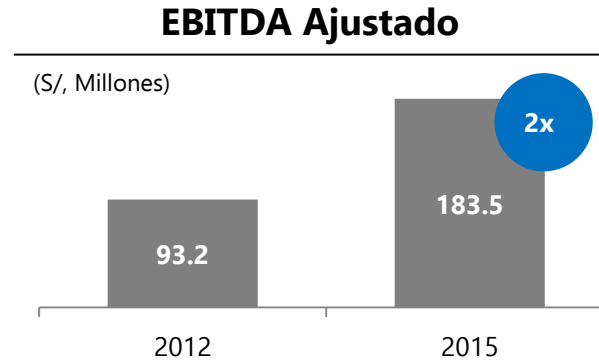
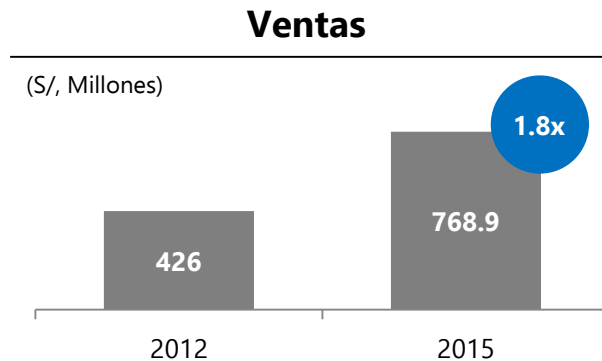
- Asociación estratégica entre Parque Arauco (51%) y Los Portales (49%).
- En diciembre 2015 se procedió a la venta de acciones (49%) de propiedad de Los Portales a Parque Arauco.
- Venta acorde a lineamientos estratégicos establecidos por la compañía con enfoque y fortalecimiento en negocios core: Vivienda, Estacionamientos y Hoteles. Adicionalmente, se mejora la posición de liquidez de la compañía.
- Relación con Parque Arauco permanece abierta a explorar otros negocios.

Resumen de la transacción:

	S/. millones
Valor de venta de acciones SCP (49%)	67.00
Valor en libros de inversión	(57.04)
Utilidad venta de acciones	9.96

RESULTADOS FINANCIEROS

S/. Millones	2012r	2013r	2014r	2015r
Ventas	426.0	555.6	667.8	768.9
Variación Anual		30%	20%	15%
Utilidad Bruta	137.1	172.2	210.9	253.5
Margen / Ventas	32%	31%	32%	33%
Utilidad Operativa	56.7	83.0	117.8	129.1
Margen / Ventas	13%	15%	18%	17%
EBITDA Ajustado	93.2	137.5	155.9	183.5
Margen / Ventas	22%	25%	23%	24%
Variación Anual		48%	13%	18%



BALANCE GENERAL – Principales Cuentas

S/. Millones	2014r	(%)	2015r	(%)
Caja Bancos	64.4	5%	162.6	10%
Variación Anual			152%	
Cuentas por cobrar	257.0	20%	413.1	26%
Variación Anual			61%	
Inventarios	526.1	42%	576.4	36%
Variación Anual			10%	
TOTAL ACTIVO	1,260.0		1,596.7	
Pasivo Financiero	510.7	55%	680.4	56%
Variación Anual			33%	
TOTAL PASIVO	930.5		1,223.1	
TOTAL PATRIMONIO	329.5		373.7	

Nota: Cuentas por cobrar no incluyen cuentas de orden.. Cálculo considera únicamente valor capital.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	2012r	2013r	2014r	2015r
Flujo Actividades de Operación	-36.9	-90.7	-7.0	26.2
Flujo Actividades de Inversión	-19.1	-40.5	-62.3	-50.2
Venta extraordinaria SCP	-	-	-	¹ 64.0
Saldo después de Inversiones	-56.0	-131.3	-69.3	40.0
Flujo Actividades de Financiamiento	61.3	148.6	80.2	58.2
Flujo de Caja Neto	5.3	17.3	11.0	98.2
Saldo inicial de Caja	30.8	36.1	53.4	64.4
Saldo Final de Caja	36.1	53.4	64.4	162.6

Se inicia generación de caja operativa positiva.

¹ La venta de acciones de Strip Centers del Perú (SCP) genera un FC después de inversión positivo.

ESTRATEGIA CORPORATIVA 2015 - 2016

Priorización de negocios Core:

- Habilitación Urbana: Desarrollo de proyectos enfocados en NSE C y D.
- Estacionamientos: Crecimiento orgánico y evaluación de iniciativas privadas.
- Hoteles: Maximización de la rentabilidad de operaciones actuales.

Generación de caja será prioritaria.

No incremento de deuda financiera.

Enfoque en la utilidad de gestión y generación de EBITDA.

Ajuste integral de costos y gastos (eficiencia operativa)

Optimizar el calce de duración entre activos y pasivos.