

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 Obregon Lopez

Practicante de Finanzas Corporativas
lobregon@losportales.com.pe

0



Los Portales anuncia resultados consolidados del cuarto trimestre del 2017

Los Portales S.A. y subsidiarias

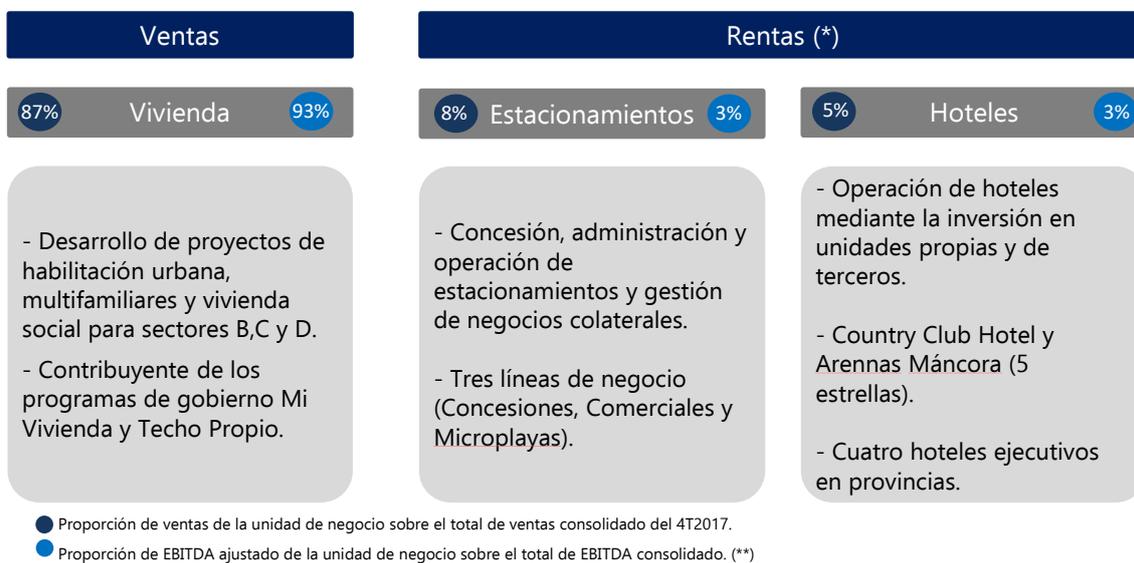
Lima, Perú 26 de marzo del 2018 - Los Portales S.A. ("LPSA"), una de las empresas líderes del sector inmobiliario de Perú, subsidiaria de Empresas ICA (50%) y GR Holding (50%), que desarrolla sus negocios en tres unidades de negocio (vivienda, estacionamientos y hoteles) en 21 ciudades de 13 provincias del Perú, reporta sus resultados durante el cuarto trimestre (4T) del año 2017.

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. La compañía no se hace responsable de cualquier decisión derivada de la lectura de este informe.

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 CUARTO TRIMESTRE 2017 VS CUARTO TRIMESTRE 2016

A continuación, se presenta los principales resultados alcanzados a nivel consolidado por Los Portales S.A. y subsidiarias durante el 4T del 2017.

1) Estado de Resultados Integrales

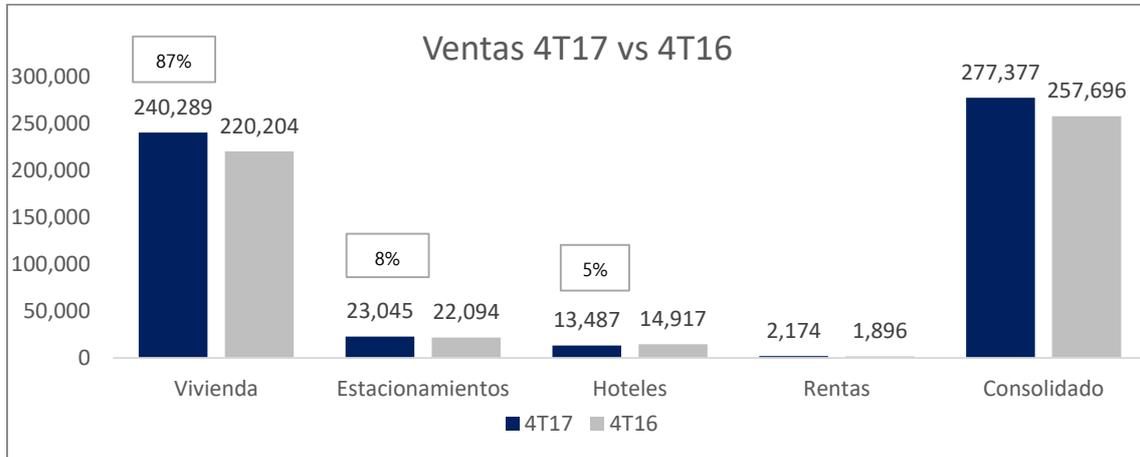
Consolidado

(en S/ miles)	4T17	4T16	Var %
Ventas	277,377	257,696	7.6%
Utilidad Bruta	91,061	77,613	17.3%
Margen Bruto	32.83%	30.12%	
Utilidad Operativa	46,644	28,958	61.1%
Margen Operativo	16.82%	11.24%	
Utilidad Neta	31,929	15,468	106.4%
Margen Neto	11.51%	6.00%	
EBITDA Ajustado	69,827	53,230	31.2%
Margen EBITDA	25.17%	20.66%	

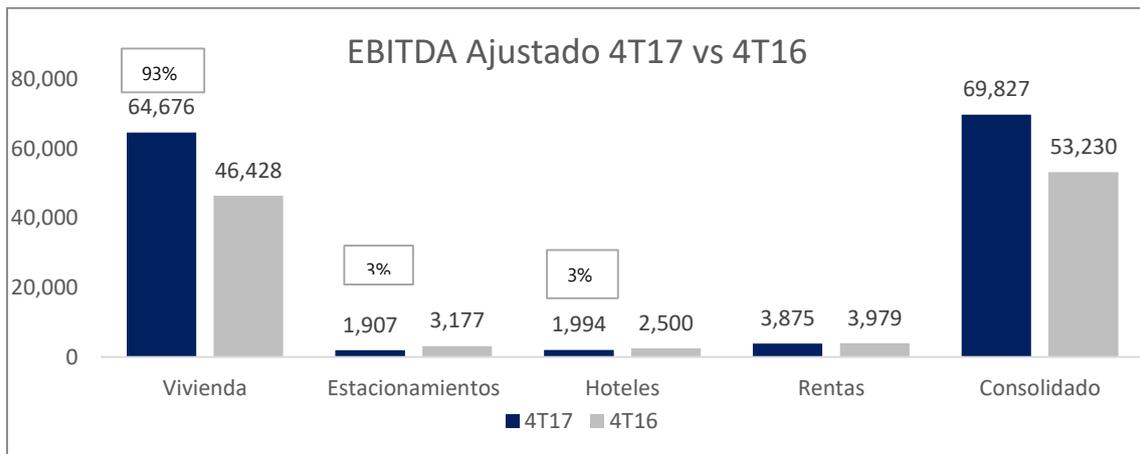
Los resultados evidencian un mejor desempeño operativo de la compañía. El incremento en ventas y margen bruto se debe a un mayor número de entregas de producto en la unidad de vivienda, respecto del año pasado, que vino acompañado de un mayor nivel de eficiencia en los

costos de ventas. En la misma línea, la utilidad operativa confirma el plan de eficiencias y mejora de gestión iniciado por la unidad central.

Tal como se observa en el siguiente gráfico, la unidad de vivienda fue generadora del 87% de las ventas de la compañía durante el cuarto trimestre del 2017, seguida por la unidad de estacionamientos y hoteles con proporciones de 8% y 5%, 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)	4T17	4T16	Var %
Existencias	581,730	529,063	10.0%
Cuentas por cobrar com.	563,045	472,774	19.1%
Propiedades de inversión	178,908	217,686	-17.8%
TOTAL ACTIVOS	1,653,730	1,612,675	2.5%
Pasivos financieros	622,573	641,389	-2.9%
TOTAL PASIVOS	1,160,915	1,184,488	-2.0%
Capital social	171,254	171,254	0.0%
TOTAL PATRIMONIO	492,815	428,187	15.1%
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	1,653,730	1,612,675	2.5%

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 incremento de los proyectos en ejecución y el producto terminado. 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 cuanto a las cuentas del pasivo, la leve reducción de las obligaciones financieras se debe a la caída del tipo de cambio del 2017 respecto del 2016.

3) Estado de Flujo de Efectivo

(en S/ miles)	4T17	4T16	2016
Efectivo después de actividades de operación	58,333	40,491	51,027
Saldo después de inversiones	82	9,303	1,775
Flujo actividades de financiamiento	-12,640	-46,214	-39,797
Flujo de caja neto	-12,558	-36,911	-38,022

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 al cierre del 2017. El flujo de caja neto negativo del año se debe al incremento del flujo de actividades de inversión explicado por la necesidad de mantener la reservar territorial de la compañía, ante un mayor requerimiento de terrenos por parte de los proyectos de la unidad de vivienda.

4) Principales ratios

	4T17	4T16
Deuda financiera neta / EBITDA ajustado UDM^(*)	2.83x	2.76x
Deuda financiera neta / Patrimonio	1.27x	1.22x
Activo corriente / Pasivo corriente	1.51x	1.44x
Pasivo total / Patrimonio	2.36x	2.77x

(*) UDM: últimos doce meses

III. HECHOS DE IMPORTANCIA

1) Comerciales

- Durante el cuarto trimestre del año 2017, comercialmente se colocaron 2,142 unidades inmobiliarias, cifra superior en 20% (360 unidades) a las 1,782 del año 2016.
- El inventario de producto terminado se incrementó en 12% (S/ 24 MM) cerrando el ejercicio 2017 en S/213.8MM.
- Las reservas inmobiliarias (terrenos), al cierre del ejercicio 2017, ascienden a 223.5 hectareas (256.7 Has a dic-2016) equivalente al S/ 160.1 MM (S/ 220.4 MM al cierre del 2016).
- En la unidad de vivienda, se entregó las tres primeras etapas de los proyectos Sol de Huampaní y Sol de Paracas.
- En la unidad de estacionamientos, se inició la operación de dos playas comerciales: Strip Center Magdalena y Torre el Parque en San Isidro.

2) Financieras

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

- Durante el cuarto trimestre, se emitió una serie de papeles comerciales en soles por S/ 25 MM, en el mes de diciembre a una tasa anual de 5.65%.
- Se emitió Bonos Corporativos, uno privado y uno público, por importe de US\$14.8 MM a 5 y 3 años respectivamente, con una tasa promedio anual en dólares de 7.15%.

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 ejercicio 2017 comparados contra el año anterior 2016.

1) Unidad de vivienda

La unidad de vivienda concentra el 87% de los ingresos de la compañía durante el 4T del 2017. El

principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fue la entrega de las primeras etapas del proyecto Sol de Huampaní y Sol de Paracas.

A. Indicadores operativos

Indicadores operativos – UN. Vivienda	4T17	4T16	2016
Lanzamiento de proyectos (#)	6	8	38
Unidades vendidas (#)	2,142	1,782	7,956
Precio promedio (US\$)	24,134	25,158	25,158

B. Cuentas por cobrar y morosidad

	4T17	4T16	Var %
Cuentas por cobrar (S/ MM)	563.0	472.8	19.1%
Cuenta de orden (S/ MM)	41.4	58.3	-29.0%
Morosidad de la cartera (%)	0.62%	0.55%	7 bps

C. Resultados financieros

Resultados (en S/ Miles)	4T17	4T16	Var %
Ventas	240,289	220,204	9.1%
Utilidad bruta	79,358	65,515	21.1%
Utilidad operativa	44,368	24,742	79.3%
EBITDA ajustado	64,676	46,428	39.3%

2) Unidad de estacionamientos

La unidad estacionamientos concentra el 7% de los ingresos de la compañía durante el 4T del 2017. El principal hecho de importancia de la unidad de negocio durante este periodo fue el inicio de operación de dos playas comerciales: Strip Center Magdalena y Torre el Parque en San Isidro.

A. Indicadores operativos

Indicadores Operativos – U.N. Estacionamientos	4T17	4T16
Operaciones (#)	189	207
Parqueaderos (#)	46,652	53,222
Abonados (# promedio mensual)	7,168	6,698

La unidad de negocio ha reducido el número de operaciones en el 2017 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)	4T17	4T16	Var %
Ventas	23,045	22,094	4.3%
Utilidad bruta	6,783	6,365	6.6%
Utilidad operativa	550	1,877	-70.7%
EBITDA	1,907	3,177	-40.0%

3) Unidad de hoteles

La unidad hoteles concentra el 5% de los ingresos por ventas de la compañía durante el 4T del 2017.

A. Indicadores operativos

Indicadores Operativos – U.N. Hoteles	4T17	4T16
Hoteles (#)	6	6
Habitaciones (#)	328	327
Ocupación (% promedio)	54%	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)	4T17	4T16	Var %
Ventas	13,487	14,917	-9.6%
Utilidad Bruta	4,214	5,529	-23.8%
Utilidad Operativa	680	1,583	-57.0%
EBITDA	1,994	2,500	-20.2%

(*) 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 30 de septiembre al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Ingresos por venta de inmuebles	216,765	206,368
Ingresos por arrendamiento y servicios prestados	37,089	29,511
Ingresos financieros	23,523	21,817
Total ingresos por ventas	277,377	257,696
Costo de venta de inmuebles	(160,501)	(158,552)
Costo de arrendamientos y servicios prestados	(25,815)	(21,531)
Total costo de venta	(186,316)	(180,083)
Utilidad bruta	91,061	77,613
Gastos de venta	(14,642)	(20,910)
Gastos de administración	(25,674)	(27,280)
Otros ingresos / egresos	(4,101)	(465)
Utilidad de operación	46,644	84,529
Gastos financieros	(3,449)	(2,259)
Diferencia de cambio, neto	181	2,620
Participación de los resultados de inversiones en asociadas	127	(464)
Utilidad antes de impuesto a la renta	43,503	84,426
Impuesto a la renta	(11,574)	(13,386)
Utilidad del período	49,860	53,156
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(014)	(160)
Resultado integral del año	49,274	53,118

Anexo 2

Estado de Situación Financiera consolidado

(en S/ 000)

Activo corriente

	Dic-17	Dic-16
Efectivo y equivalentes de efectivo	76,680	124,599
Cuentas por cobrar comerciales terceros	155,163	144,262
Otras cuentas por cobrar	44,536	36,317
Existencias	581,730	529,063
Gastos pagados por anticipado	1,849	1,630
Total activo corriente	859,958	835,871

Activo no corriente

Cuentas por cobrar comerciales	407,882	328,512
Otras cuentas por cobrar		15,319
Inversiones en asociadas	14,020	14,350
Propiedad, planta y equipo	153,463	157,534
Inversiones inmobiliarias	178,908	217,686
Activos intangibles	39,499	43,403
Total activo no Corriente	793,772	776,804
TOTAL ACTIVO	1,653,730	1,612,675

Pasivo corriente

Cuentas por pagar comerciales	270,420	250,415
Otras cuentas por pagar	119,535	126,404
Porción corriente de obligaciones financieras	154,644	165,440
Factoring con proveedores	23,897	35,844
Provisiones	1,782	1,976
Total pasivo corriente	570,278	580,079

Pasivo no corriente

Cuentas por pagar comerciales	76,485	79,583
Otras cuentas por pagar	11,451	11,566
Obligaciones financieras	467,929	475,949
Impuesto a la renta diferido pasivo	34,772	37,311
Total pasivo no corriente	590,637	604,409
TOTAL PASIVO	1,160,915	1,184,488

Patrimonio

Capital	171,254	171,254
Reserva legal	34,154	31,876
Otras reservas	2,662	3,262
Resultados acumulados	284,745	221,795
TOTAL PATRIMONIO	492,815	428,187
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,653,730	1,612,675