

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2018**.

Es importante mencionar, que **los estados financieros mencionados contemplan la implementación de la NIIF 15** (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes) que es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. La aplicación inicial de esta nueva norma ha dado lugar a cambios en las políticas contables y a ajustes sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidado de los periodos comparativos.

Unidades de Negocio

Los Portales S.A. segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cuatro unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al primer semestre del 2018 (1S2018) se describen a continuación:

Ventas	Rentas			Total Empresa
Vivienda	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
Desarrollo de proyectos de habilitación urbana, multifamiliares y vivienda social para sectores B,C y D.	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales.	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina	
Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.	3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) LP Tarma, LP Cusco, LP Chiclayo y LP Piura (4 estrellas)		
Ventas (S/ Millones)				
299.0	45.3	24.6	0.5	369.5
Utilidad Neta (S/ Millones)				
39.5	3.5	-0.9	1.0	43.0
EBITDA Ajustado (S/ Millones)				
86.9	8.6	2.9	1.8	100.1

Hechos Relevantes

Corporativos

- El Directorio, en su sesión del 12 de junio, designó a los señores Gaveglio, Aparicio y Asociados S.C.R.L., firma miembro de Price Waterhouse Coopers, como Auditores Externos para el Ejercicio 2018
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente Informe, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación Actual	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-.pe A-	Equilibrium Class y Asociados	27-abril-2018 18-abril-2018
Papeles Comerciales	EQL 2+.pe CLA-2	Equilibrium Class y Asociados	10-mayo-2018 18-abril-2018

Es importante mencionar que **Equilibrium Clasificadora de Riesgos S.A. subió la calificación EQL 2.pe a EQL 2+ de los papeles comerciales**. Según la Clasificadora, la modificación del rating se sustentó en (i) las mejoras en la generación de la Compañía en los últimos ejercicios medida a través del EBITDA y de Flujo de Caja Operativo (FCO), lo que a su vez ha permitido mayores coberturas tanto a los intereses como al servicio de deuda. (ii) la reducción en la exposición cambiaria de la Compañía ante los menores pasivos mantenidos en moneda extranjera. (iii) la importante participación de los ingresos que están respaldados por contratos de largo plazo, la misma que supera el 70.00% a la fecha de análisis y (iv) el incremento del capital social en S/82.50MM mediante la capitalización de resultados acumulados

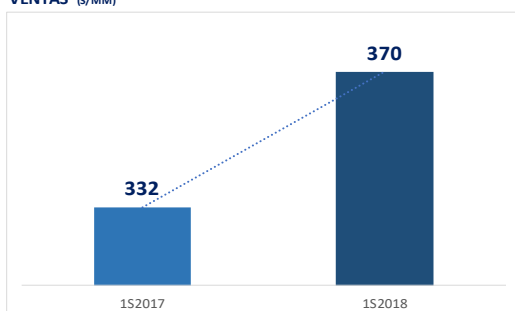
Resultados:

- Es importante mencionar, que la información financiera contable considera la implementación de la NIIF 15 en ambos periodos analizados (1S2018 y 1S2017)
- La Compañía generó en el 1S2018 **ventas** de S/ 369.5MM, monto mayor en 11% (S/ 37.7MM) a los S/ 331.8MM obtenidos en el 1S2017. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió en el 1S2018 a S/ 346.4M, importe mayor en 1% (S/ 5.0MM) al obtenido en el 1S2017 de S/ 341.4MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 100.1MM, monto mayor en 44% (S/ 30.5MM) a los S/69.6MM de similar periodo del año pasado. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros

por venta de lotes.

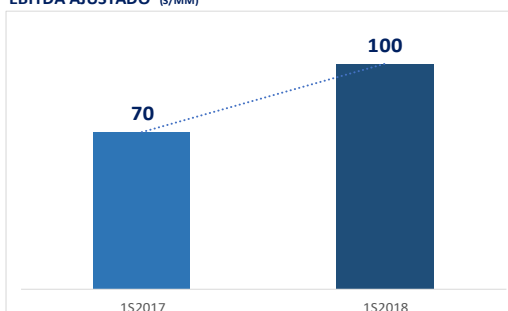
- La **utilidad neta** ascendió a S/ 43.0MM, importe superior en 41% (S/ 12.6MM) a similar periodo del año 2017 de S/ 30.5MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 25.6MM, monto inferior en 14% (S/ 4.2MM) respecto a los S/ 29.8MM generados en el 1S2017.

VENTAS (S/MM)



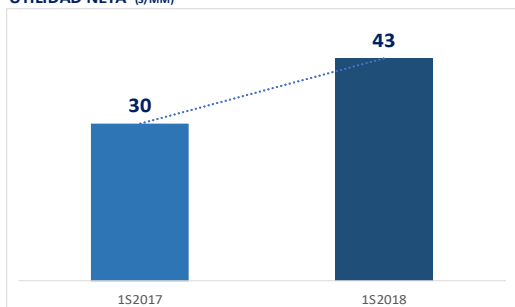
Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/MM)



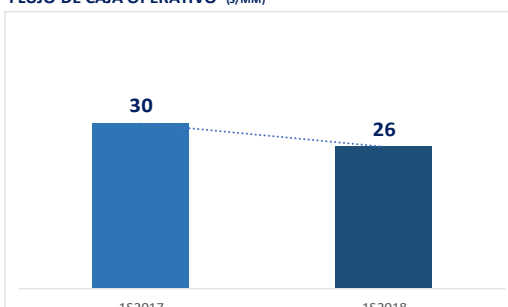
Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

UTILIDAD NETA (S/MM)



Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

FLUJO DE CAJA OPERATIVO (S/MM)



Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

Operativos:

- Durante el 1S2018, comercialmente se colocaron 4,195 unidades inmobiliarias, cifra inferior en 3% (143 unidades) al 1S2017 de 4,338 unidades.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 60% (S/ 140.1MM), culminando al cierre del 1S2018 en S/ 94.2MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)**, al cierre del 1S2018, ascienden a 222.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.3MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

Financieros

- Durante el 1S2018, con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
 - Se emitieron dos operaciones de **bonos corporativos**: (i) US\$11.0MM a 5 años con una tasa anual promedio de 8.5%. (ii) US\$ 6.6MM a 3 años con una tasa anual promedio de 6.0%.

- Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio), alcanzado la relación de 2.20 veces respecto a 2.38 veces al cierre de 2017.
- Se obtuvo un **nivel de capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) de S/309.7MM, importe mayor en 11% (S/ 30.9MM) a los S/ 278.8MM obtenidos al cierre del año 2017.
- Se mejoró en 9% (US\$ 2.4MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 25.3MM (US\$ 27.6MM al cierre del 2017).
- Se obtuvo una **relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** UDM (últimos doce meses) al 30-junio-2018 de 2.60 veces (3.05 veces al cierre del 2017)

Resultados Financieros

- La Compañía generó en el 1S2018 ventas por S/ 369.5MM, monto mayor en 11% (S/ 37.7MM) al 1S2017 de S/331.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 141.2MM (S/ 107.0MM en el 2017), equivalente a 38.2% de las ventas (32.2% en el 1S2017). La utilidad operativa ascendió a S/65.9MM, monto mayor en 104%(S/ 33.6MM) a los S/32.3MM del 1S2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 43.0MM, importe superior en 41% (S/12.6M) al 1S2017 de S/ 30.5MM y equivalente a 11.6% de las ventas (9.2% en el 1S2017). El EBITDA Ajustado fue de S/ 100.1MM, equivalente al 27.1% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2018	2017	Variación
Ventas	369.5	331.8	+ 37.7 +11%
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	(228.3)	(224.8)	- 3.5 +2%
	-61.8%	-67.8%	
Utilidad Bruta	141.2	107.0	+ 34.2 +32%
	38.2%	32.2%	
Gastos Operativos	(78.0)	(78.2)	+ 0.2 -0%
	-21.1%	-23.6%	
Otros Ingresos(Egresos)	2.7	3.5	- 0.8 -23%
	-1.2%	-1.6%	
Utilidad Operativa	65.9	32.3	+ 33.6 +104%
	17.8%	9.7%	
Utilidad Neta	43.0	30.5	+ 12.6 +41%
	11.6%	9.2%	
EBITDA Ajustado	100.1	69.6	+ 30.5 +44%
	27.1%	21.0%	

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el año 1S2018 ascendió a S/ 100.1MM, equivalente al 27.1% de las ventas y 44% (S/ 30.5MM) mayor al obtenido en el 1S2017 de S/ 69.6MM. Este resultado difiere del EBITDA al extornar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas. La Unidad de Vivienda aporta el 88% del EBITDA Ajustado generado por la Empresa en el periodo analizado.

S/ Millones	01-enero al 30-junio				01-enero al 30-junio		
	2018	2017	Variación		2018	2017	
Utilidad Operativa	65.9	32.3	+ 33.6 +104%	Vivienda	86.9	87%	57.2 82%
Depreciación y Amortización	11.9	14.7	- 2.8 -19%	Estacionamientos	8.6	9%	8.3 12%
Intereses del Costo de Ventas	22.3	22.6	- 0.2 -1%	Hoteles	2.9	3%	2.2 3%
Cambios en el valor razonable	0.0	0.0	+ 0.0 n.a.	Rentas	1.8	2%	1.9 3%
EBITDA Ajustado	100.1	69.6	+ 30.5 +44%	EBITDA Ajustado	100.1	100%	69.6 100%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al 1S2018 ascendió a S/ 211.8MM, monto mayor en 17% (S/ 30.5MM) al obtenido en el año 2017 de S/ 181.2MM.

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Enero - Junio 2017	0.0	69.6	
Julio - Diciembre 2017	111.6	111.6	
Enero - Junio 2018	100.1	0.0	
EBITDA Ajustado UDM	211.8	181.2	+ 30.5 +17%

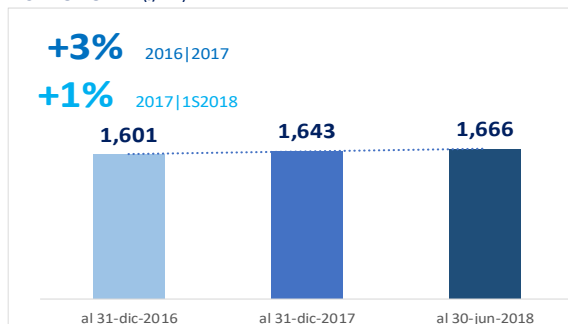
UDM= Últimos Doce Meses

Balance General

El Activo Total al 30-junio-2018 ascendió a S/ 1,665.9MM, monto mayor en 1% (S/23.1MM) a S/1,642.8MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,144.6MM, importe inferior en 1% (S/12.8MM) a dic-2017 de S/1,157.3MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 521.3MM, monto superior en 1% (S/23.1MM) al cierre del 2017.

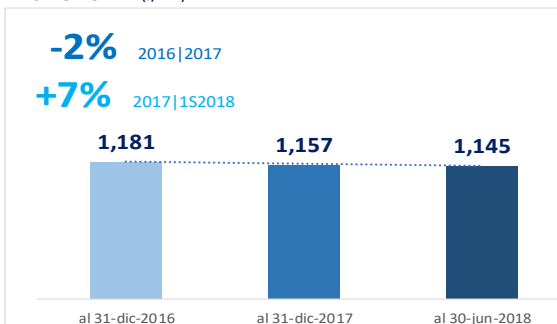
S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	847.6	849.1	- 1.5
Activo No Corriente	818.3	793.8	+ 24.6
Total Activo	1,665.9	1,642.8	+ 23.1
Pasivo Corriente	537.9	570.3	- 32.4
Pasivo No Corriente	606.7	587.1	+ 19.6
Total Pasivo	1,144.6	1,157.3	- 12.8
Total Patrimonio	521.3	485.5	+ 35.8
Total Pasivo y Patrimonio	1,665.9	1,642.8	+ 23.1

ACTIVO TOTAL (\$/MM)



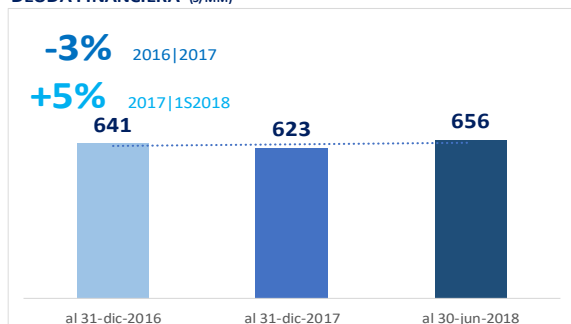
Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PASIVO TOTAL (\$/MM)



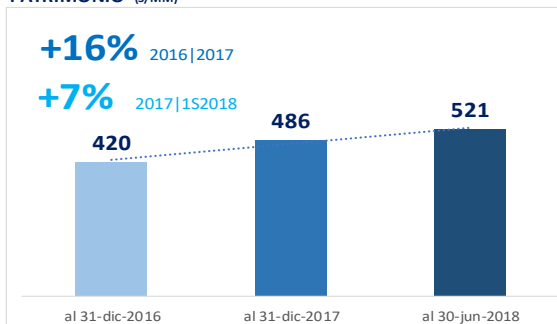
Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

DEUDA FINANCIERA (\$/MM)



Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PATRIMONIO (\$/MM)



Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

En el 1S2018, la Compañía ha mejorado su nivel de **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), terminando el semestre en S/ 309.7MM, monto mayor en 11% (S/ 30.9MM) al año 2017 de S/ 278.8MM. En consecuencia, el **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.58 veces (1.49 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	847.6	849.1	- 1.5
Pasivo Corriente (b)	537.9	570.3	- 32.4
Capital de Trabajo (a-b)	309.7	278.8	+ 30.9
Ratio de Liquidez (a/b)	1.58x	1.49x	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el total pasivo entre el total patrimonio. Este indicador continuó con su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.20 veces (2.38 veces en el 2017). El pasivo total se redujo en 1% (S/12.8MM) en el semestre, mientras que el patrimonio se fortaleció en 7% (S/ 35.8MM) culminando el 1S2018 en S/ 521.3MM (S/ 485.5MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Pasivo (a)	1,144.6	1,157.3	- 12.8
Total Patrimonio (b)	521.3	485.5	+ 35.8
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.20x	2.38x	

Durante el 1S2018, la Compañía ha continuado con el plan de reducir el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. En el 1S2018 ha disminuido el pasivo neto (total activo menos total pasivo) en 9% (US\$ 2.4MM) hasta el monto de US\$ 25.3MM (US\$ 27.6MM al cierre del 2017)

US\$ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Activo (a)	186.9	175.6	+ 11.3
Total Pasivo (b)	(212.2)	(203.3)	- 8.9
Pasivo Neto (a-b)	(25.3)	(27.6)	+ 2.4

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 96% (96% al cierre del 2017) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y propiedades de inversión y (iv) propiedades y equipo. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 97% (97% al cierre del 2017) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) otras cuentas por pagar que incluye anticipos recibidos de clientes.

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	105.9	76.7	+ 29.2
Inventarios y Propiedades de inversión	691.3	781.3	- 90.0
Cuentas por cobrar comerciales	617.4	531.5	+ 86.0
Otras cuentas por cobrar	39.2	44.5	- 5.4
Propiedades y equipos	185.3	193.0	- 7.7
Inversiones en subsidiarias y asociadas	23.8	14.0	+ 9.7
Gastos pagados por anticipado	3.0	1.8	+ 1.2
Total Activo	1,665.9	1,642.8	+ 23.1
Obligaciones financieras	656.2	622.6	+ 33.6
Cuentas por pagar comerciales	238.3	370.8	- 132.5
Otras cuentas por pagar	210.7	131.0	+ 79.7
Impuesto a la renta diferido pasivo	37.8	31.2	+ 6.6
Provisiones	1.5	1.8	- 0.3
Total Pasivo	1,144.6	1,157.3	- 12.8
Capital	253.8	171.3	+ 82.5
Reserva legal	34.2	34.2	+ 0.0
Otras reservas	2.8	2.7	+ 0.2
Resultados acumulados	230.6	277.4	- 46.8
Total Pasivo	521.3	485.5	+ 35.8
Total Pasivo + Patrimonio	1,665.9	1,642.8	+ 23.1

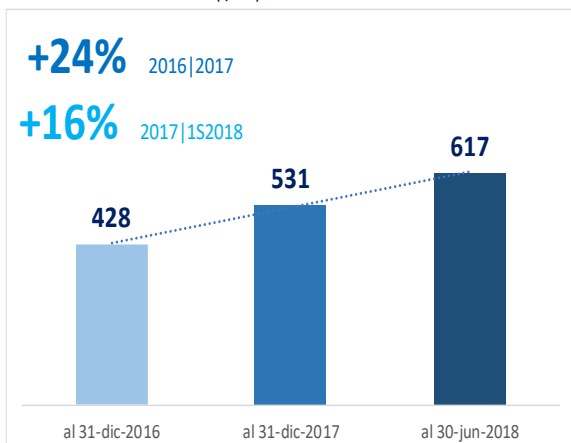
Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar, a valor capital, ascendieron al cierre del 1S2018 a S/ 617.4MM, monto mayor en 161% (S/ 86.0MM) al cierre del 2017 de S/ 531.5MM.

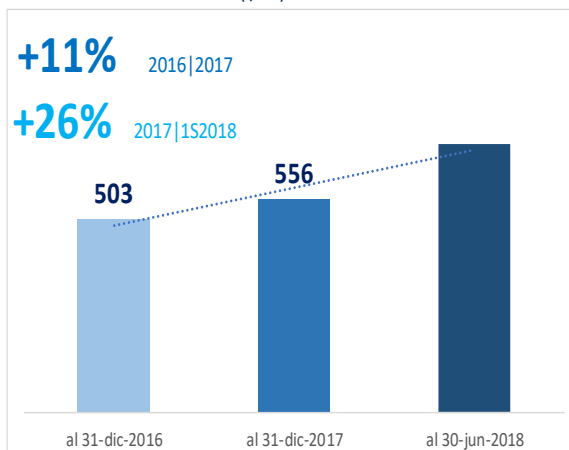
Los Estados Financieros reportan en cuentas de activo el importe de S/ 604.8MM, monto mayor en 18% (S/ 90.2MM) más que los S/ 514.7MM de dic-2017 y en cuentas de orden el monto de S/68.6MM (S/ 41.4MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. Al cierre del 1S2018, la Compañía mantiene una cartera mayor a 12,000 clientes y el indicador de morosidad global al 30-junio-2018 fue de 0.55%, ratio similar al año 2017.

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 1S2018 ascendió a S/ 714.0MM, importe mayor en 25% (S/ 141.1MM) al cierre del 2017 de S/ 572.9MM.

Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

CUENTAS POR COBRAR (\$/MM)


Fuente : Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

TOTAL CARTERA VIVIENDA (\$/MM)


Fuente : Estados Financieros Auditados 2012-2016 e Intermedios 2017 / Elaboración Propia

S/ Millones	al 30-jun-2018		al 31-dic-2017		Variación	
Generadas por Vivienda	604.8	98%	514.7	97%	+ 90.2	+18%
Generadas por Otros Negocios	12.6	2%	16.8	3%	- 4.2	-25%
Cuentas por Cobrar Total	617.4		531.5		+ 86.0	+16%
Corriente	188.5	31%	123.6	23%	+ 64.9	+52%
No corriente	429.0	69%	407.9	77%	+ 21.1	+5%
Cuentas por Cobrar Total	617.4		531.5		+ 86.0	+16%
Cuentas de Balance	604.8	86%	514.7	93%	+ 90.2	+18%
Cuentas de Orden	96.6	14%	41.4	7%	+ 55.2	+133%
Cartera de Vivienda	701.4		556.1		+ 145.3	+26%
Cartera de Otros Negocios	12.6	2%	16.8	3%	- 4.2	-25%
Cartera de Vivienda	701.4	98%	556.1	97%	+ 145.3	+26%
Cartera Total Empresa	714.0		572.9		+ 141.1	+25%

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 1S2018 asciende a S/ 511.0MM, menor en 15% (S/ 91.4MM) al cierre del 2017 de S/ 511.0MM. Esta variación se genera por los incrementos en 15% (S/ 51.7MM) de los proyectos en desarrollo y la reducción en 57% (S/ 143.2MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 1S2018 asciende a S/ 179.7MM, monto similar al cierre de 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/690.7MM, importe menor en 12% (S/. 90.7MM) al cierre del 2017 de S/ 781.3MM.

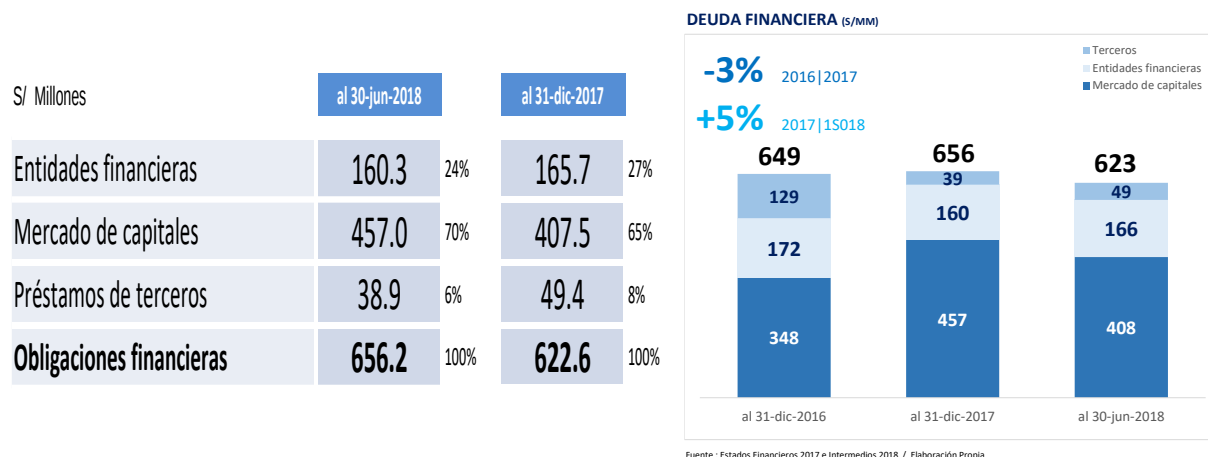
Las reservas inmobiliarias (terrenos) al cierre del 1S2018 suman 222.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.3MM (S/ 169.5M al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación			al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Terreno	0.0	0.0	+ 0.0	n.a.	Hectáreas			
Proyectos en desarrollo	398.0	346.3	+ 51.7	15%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	106.3	249.5	- 143.2	-57%	Propiedades de inversión	222.5	223.5	- 1.0
Suministros	6.6	6.6	+ 0.1	1%	Terrenos (Reserva)	222.5	223.5	- 1.0
Inventarios	511.0	602.4	- 91.4	-15%	S/ Millones			
Terreno	170.3	169.5	+ 0.7	0%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	9.4	9.4	+ 0.0	0%	Propiedades de inversión	170.3	169.5	+ 0.7
Propiedades de inversión	179.7	178.9	+ 0.7	0%	Terrenos (Reserva)	170.3	169.5	+ 0.7
Inventarios + Propiedades	690.7	781.3	- 90.7	-12%				

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros. Al cierre del 1S2018 asciende a un importe total de S/ 656.2MM, monto mayor en 5% a los S/ 622.6MM del cierre del 2017. El plazo promedio de la deuda es de 3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.3% (7.6% a diciembre de 2017).

Las obligaciones financieras, se presentan netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 6.1MM al 1S2018 (S/ 6.4 MM al cierre del 2017).



En los últimos 3 años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 1S2018 emisiones por S/ 457.0MM, monto mayor en 12% (S/ 49.5MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 70% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con cinco emisiones de bonos (dos titulizados y tres corporativos) y cinco de papeles comerciales.

En el 1T2018 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Al cierre del 1S2018, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 153.7MM, monto menor en 2% (S/ 3.4MM) al cierre del 2017 de S/ 157.2MM, y es equivalente al 23% de la deuda total.

S/ Millones	al 30-junio-2018		al 31-diciembre-2017	
Origen Soles	153.7	23%	157.2	25%
Origen Dólares	502.5	77%	465.4	75%
Total	656.2		622.6	

La Compañía utiliza la relación Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM (último Doce Meses) con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo obteniéndose al 30-junio-2018 una relación de 2.60 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017	Variación
Obligaciones financieras	656.2	622.6	+ 33.6
Efectivo y equivalente de efectivo	(105.9)	(76.7)	- 29.2
Deuda Financiera Neta (DFN)	550.3	545.9	+ 4.4
EBITDA Ajustado UDM	211.8	181.2	+ 30.5
DFN / EBITDA Ajustado UDM	2.60x	3.01x	

UDM= Últimos Doce Meses

Flujo de Dinero

En el 1S2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/25.6MM, monto menor en S/ 4.2MM a los S/ 29.8MM generados en similar periodo del año 2017.

Así mismo se finalizó el 1S2018 con una posición de caja de S/ 105.9MM (S/ 102.7MM en el 1S2017).

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	43.0	30.5	+ 12.6
Ajustes a la Utilidad	48.9	20.3	+ 28.6
Actividades de Operación	(66.3)	(20.9)	- 45.4
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	25.6	29.8	- 4.2
Actividades de Inversión	(16.2)	(58.5)	+ 42.4
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9.4	(28.8)	+ 38.2
Actividades de Financiamiento	19.8	6.9	+ 12.9
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	29.2	(21.9)	+ 51.1
Saldo de caja inicial	76.7	124.6	- 47.9
SALDO DE CAJA FINAL	105.9	102.7	+ 3.1

Indicadores Financieros

Respecto a nuestros indicadores financieros, estos demuestran adecuados niveles de gestión, solvencia y rentabilidad.

	01-enero al 30-junio	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	38.2%	32.2%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	17.8%	9.7%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	11.6%	9.2%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	27.1%	21.0%

	al 30-jun-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	2.60x	3.01x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.06x	1.12x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.58x	1.49x
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	2.20x	2.38x
Apalancamiento Ajustado (Pasivo-Anticipos/Patrimonio)	2.00x	2.25x

(a) Obligaciones Financieras - Efectivo

Unidad de Vivienda

Nuestra presencia nacional abarca más de 15 ciudades y 10 provincias del Perú. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes. Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución.

Los productos que comercializamos son:

- **Habilitación Urbana Secundaria.** Los Portales ha desarrollado por séptimo año consecutivo y con éxito el mercado de lotes para viviendas secundarias. Nos hemos concentrado en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa.
- **Vivienda Unifamiliar .** A través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda, Los Portales construye casas para familias de niveles socioeconómicos C y D.
- **Vivienda Multifamiliar.** Este producto se desarrolla como parte del programa gubernamental Mi Vivienda

S/ Millones	01-enero al 30-junio				
	2018	2017	Variación		
Ventas	299.0	264.6	+ 34.4	+13%	
	100.0%	100.0%			
Utilidad Bruta	120.5	89.7	+ 30.7	+34%	
	40.3%	33.9%			
Utilidad Operativa	59.5	27.4	+ 32.1	+117%	
	19.9%	10.4%			
Utilidad Neta	39.5	27.1	+ 12.4	+46%	
	13.2%	10.2%			
EBITDA Ajustado	86.9	57.2	+ 29.7	+52%	
	29.1%	21.6%			

Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 30 de junio operamos 185 playas de estacionamientos con más de 44 mil cocheras y 8 mil abonados.

El ámbito de negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: Valet parking, Publicidad

indoor, Soluciones tecnológicas y equipamientos, Diseños y arquitectura de estacionamientos.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2018	2017	Variación
Ventas	45.3	45.0	+ 0.3 +1%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	14.0	13.4	+ 0.6 +4%
	30.9%	29.8%	
Utilidad Operativa	6.0	5.3	+ 0.7 +13%
	13.3%	11.8%	
Utilidad Neta	3.5	3.4	+ 0.1 +2%
	7.7%	7.6%	
EBITDA	8.6	8.3	+ 0.3 +3%
	19.0%	18.5%	

Unidad de Hoteles

La Unidad de Hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos de los establecimientos operados. Operamos 6 hoteles con un total de 328 habitaciones en 6 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Chiclayo, Cusco y Máncora (Arennas).

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2018	2017	Variación
Ventas	24.6	21.1	+ 3.5 +17%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	6.5	3.3	+ 3.2 +96%
	26.5%	15.8%	
Utilidad Operativa	-1.1	-2.0	+ 0.9 +45%
	-4.5%	-9.6%	
Utilidad Neta	-0.9	-1.0	+ 0.1 +11%
	-3.8%	-4.9%	
EBITDA	2.9	2.2	+ 0.7 +31%
	11.6%	10.3%	