



Los Portales



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Noviembre 2018

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 UNIDADES DE NEGOCIO

3 CORPORATIVO

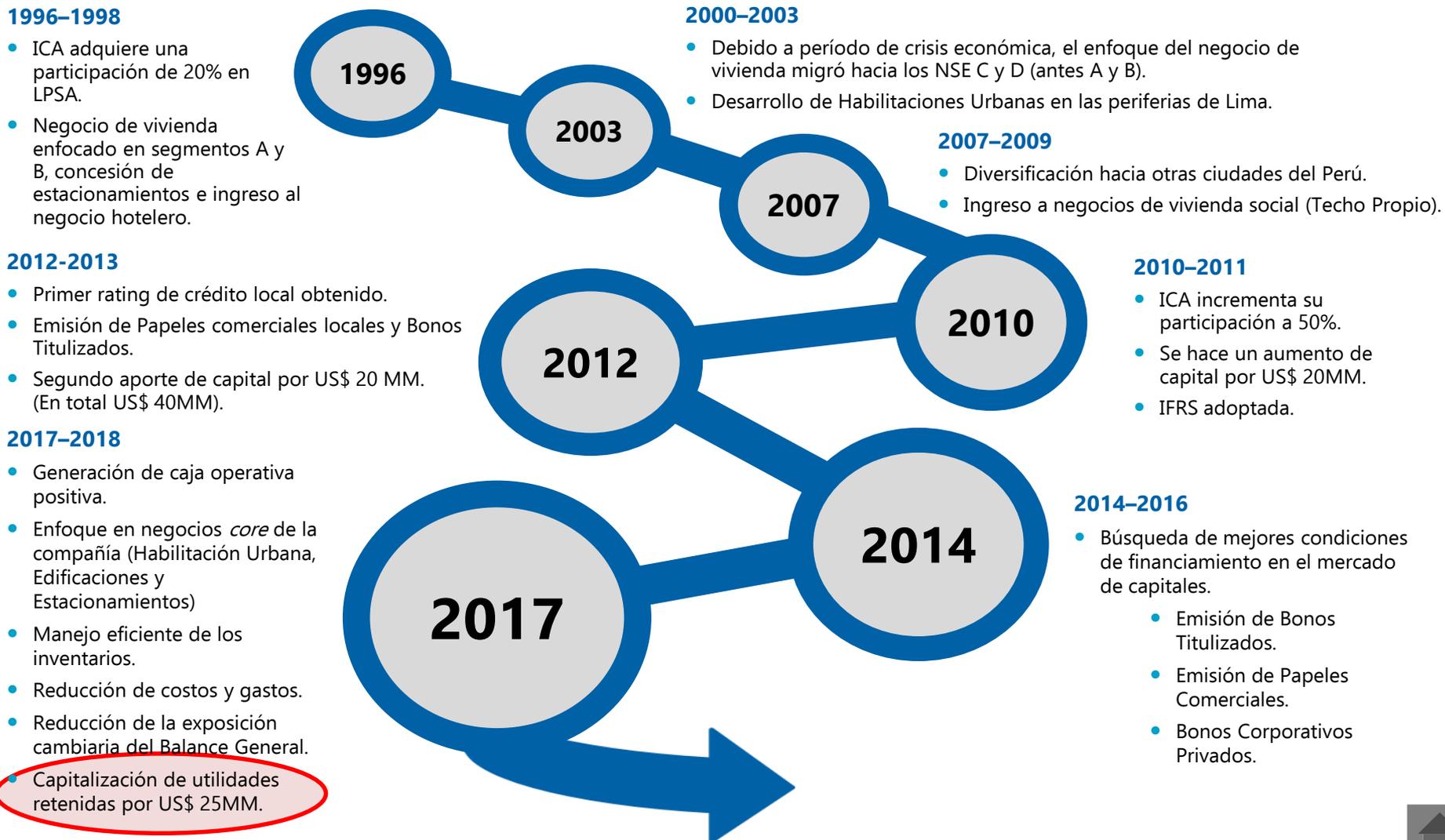
4 PLAN FINANCIERO

5 LINEAMIENTOS CORPORATIVOS

6 ACCIONISTA ICA



LOS PORTALES: CRONOLOGÍA



LOS PORTALES: UNIDADES DE NEGOCIO

Habilitación Urbana

- Líder en Habilitación Urbana en el Perú.
- Presencia en 18 ciudades del país.
- Venta de lotes para los NSE C y D.
- Productos: Vivienda primaria y secundaria.
- Venta al crédito a 80 meses en promedio.

Estacionamientos

- Líder indiscutible a nivel nacional.
- La unidad cuenta con 186 operaciones en curso.
- Tres Principales Productos:
 - Megaplayas **(21%)**
 - Microplayas **(30%)**
 - Comerciales **(49%)**
- En el 2016 se inauguró la playa Kennedy en Miraflores, playa que se llevó a cabo con una inversión de S/ 44MM y cuenta con 500 espacios.

Edificaciones

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

Hoteles

- Conformado por 5 hoteles ubicados en 4 ciudades del Perú.
- Country Club Lima Hotel **(68%)**: hotel de lujo.
- LP Hoteles **(32%)**: Piura, Tarma y Cusco.
- Arenas de Máncora: manejo de operación.



LOS PORTALES: ORGANIZACIÓN

UNIDADES DE NEGOCIO



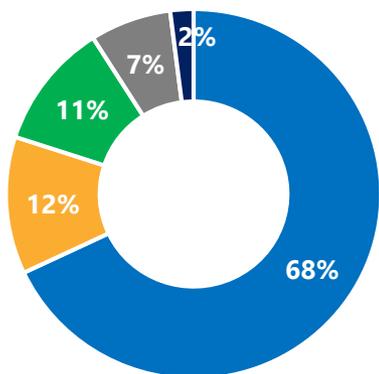
VENTAS

2014

2015

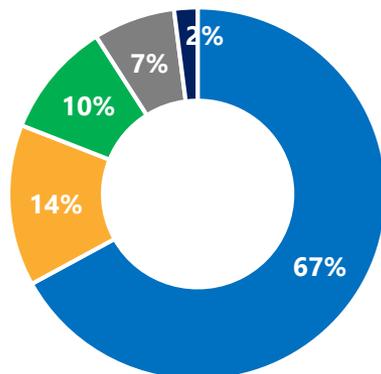
2016^[*]

2017^[*]

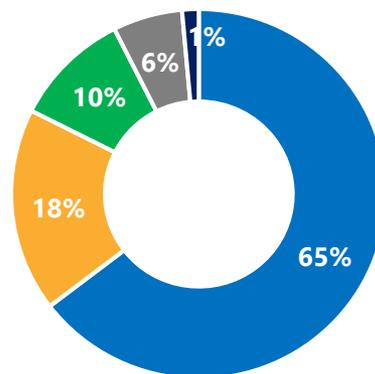


S/ 668MM

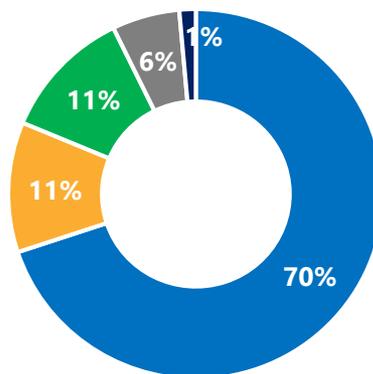
[*]Incluye efecto de la NIIF 15



S/ 769MM



S/ 803MM



S/ 759MM

● H.U.
 ● Edificación
 ● Estacionamiento
 ● Hoteles
 ● Otros (LPUSA, rentas)



VIVIENDA (H.U. y Edificaciones)

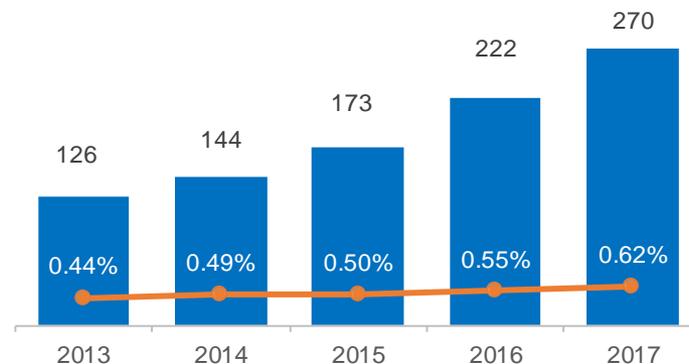
Presencia Geográfica: 18 ciudades



Venta Comercial

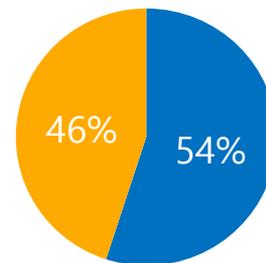
# Unidades Vendidas	2015	2016	2017	P2018
Habilitación Urbana	5,697	6,697	7,053	7,246
Edificaciones	1,298	1,277	1,633	997
TOTAL	6,995	7,974	8,686	8,243

Cartera de Cuentas por Cobrar y Morosidad



Reserva Territorial (*)

344 Has (dic-17)



Entre 24 y 30 meses de venta

■ Lima ■ Provincias

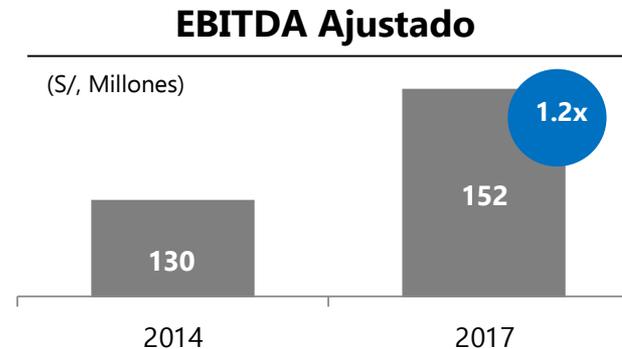
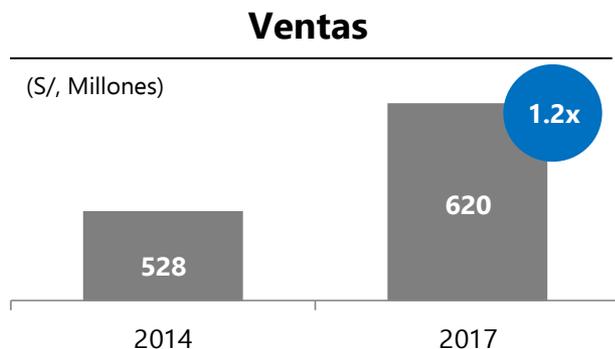
(*) Reserva (inventarios e inversiones inmobiliarias)



VIVIENDA (H.U. y Edificaciones)

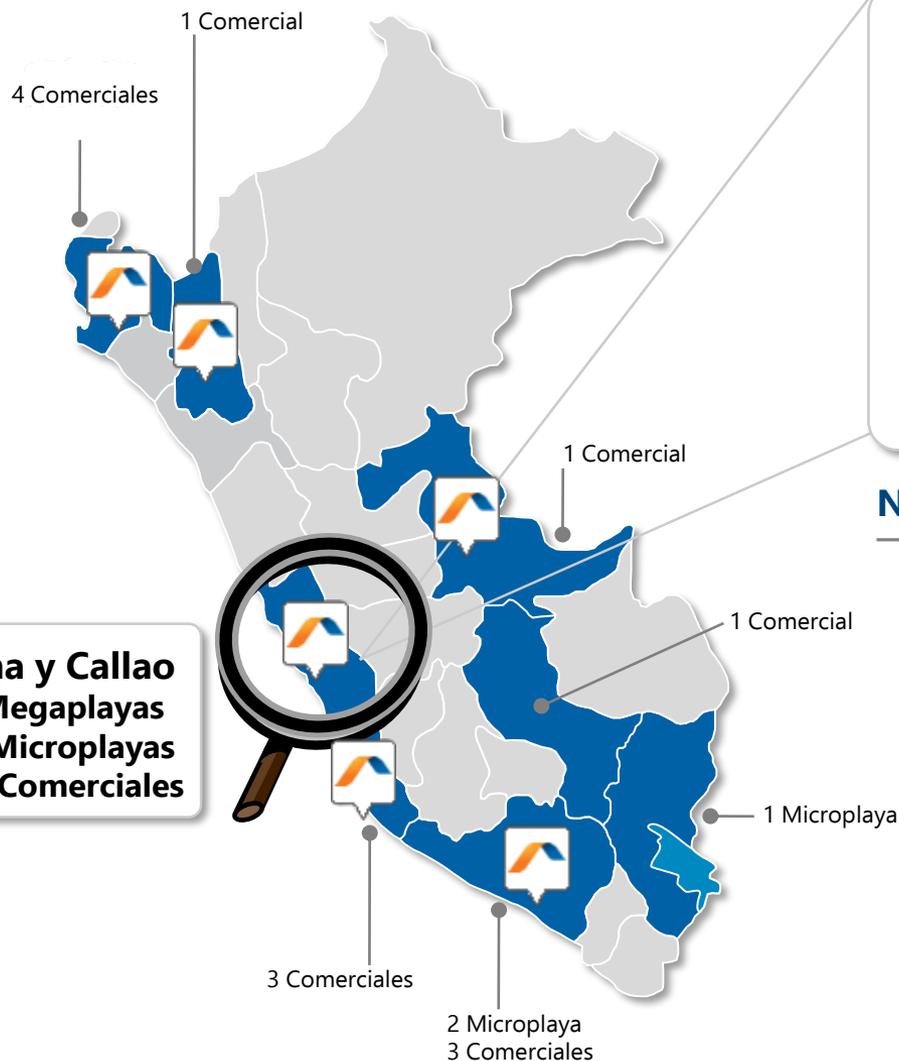
S/ Millones	2014	2015	2016 ^[*]	2017 ^[*]	P2018 ^[*]
Ventas	528	633	663	620	659
Variación Anual	19%	20%	5%	-7%	6%
Utilidad Bruta	169	211	206	207	245
Margen / Ventas	32%	33%	31%	33%	37%
Utilidad Operativa	91	120	87	84	115
Margen / Ventas	17%	19%	13%	14%	17%
EBITDA Ajustado	130	165	158	152	167
Margen / Ventas	25%	26%	24%	25%	25%
Variación Anual	11%	27%	-5%	-3%	9%

[*] Incluye efecto de la NIIF 15

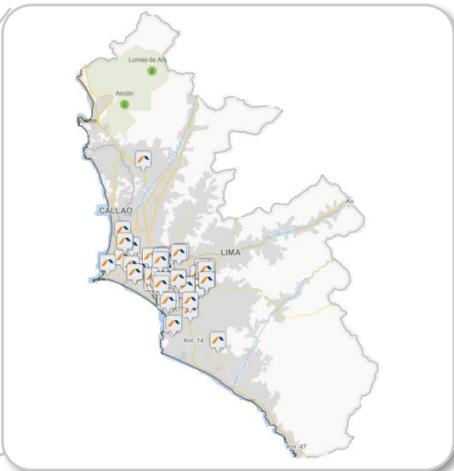


ESTACIONAMIENTOS

Los Portales cuenta con 187 operaciones de estacionamientos en el territorio nacional

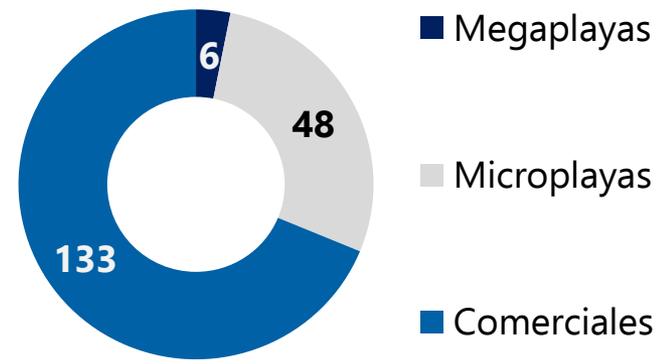


Lima y Callao
 6 Megaplayas
 45 Microplayas
 120 Comerciales



- **San Isidro:**
4 Megaplayas,
17 Microplayas,
19 Comerciales
- **Miraflores:**
2 Megaplaya,
10 Microplayas,
15 Comerciales
- **Surco:**
3 Microplayas,
8 Comerciales
- **San Borja:**
2 Microplayas,
5 Comerciales

Número de estacionamientos por categoría



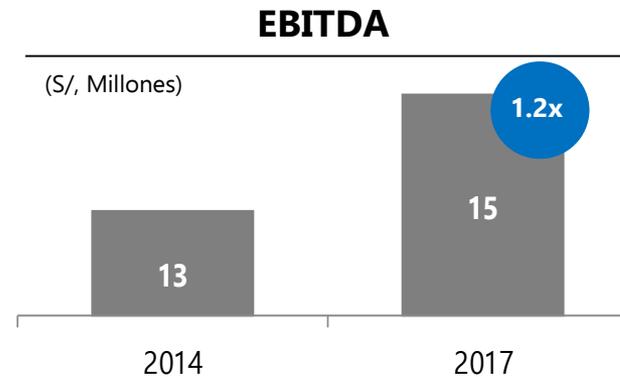
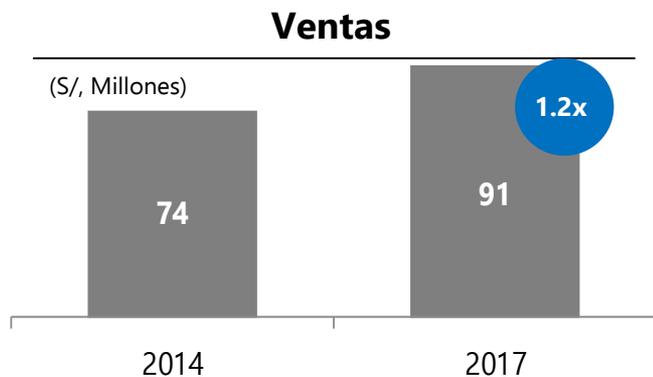
187 Estacionamientos



ESTACIONAMIENTOS

S/ Millones	2014	2015	2016	2017	P2018
Ventas	74	79	87	91	97
Variación Anual	18%	6%	9%	5%	7%
Utilidad Bruta	19	23	24	27	30
Margen / Ventas	26%	29%	28%	30%	30%
Utilidad Operativa*	8	8	8	9	13
Margen / Ventas	11%	11%	9%	10%	13%
EBITDA	13	13	15	15	17
Margen / Ventas	17%	17%	17%	17%	18%
Variación Anual	15%	3%	11%	1%	14%

*Ajuste de S/ 1.5MM por castigo en valor de inversiones en el 2016 y 2017.



HOTELES



288

Habitaciones

\$ 233

Tarifa promedio
línea de lujo



Leading Hotels
of the World

Plan integral de
remodelación del
Hotel Country Club
(Inversión por US\$
5.5 MM)

5

Hoteles en 4 ciudades
(Piura, Cusco,
Tarma y Lima)



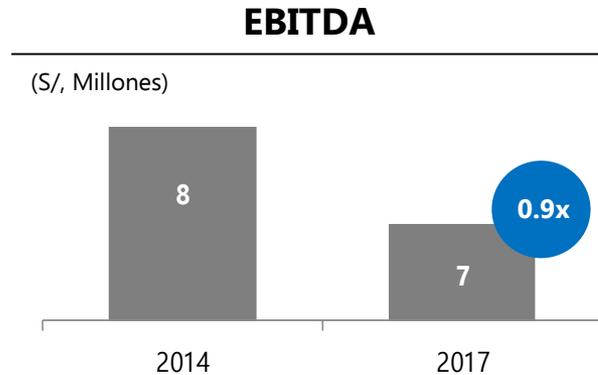
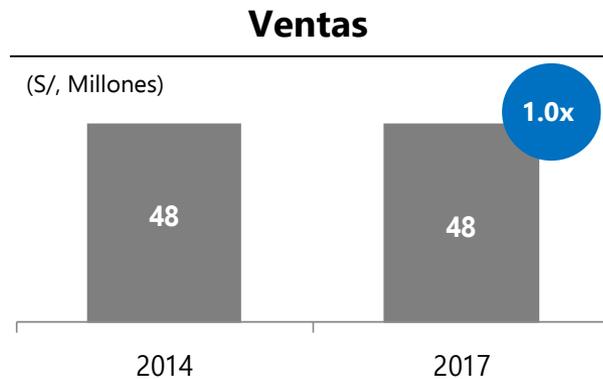
DESDE 1927

The New Classic
Reinauguración
CCLH – 2017



HOTELES

S/ Millones	2014	2015	2016	2017	P2018
Ventas	48	52	51	48	54
Variación Anual	1%	9%	-2%	-6%	12%
Utilidad Bruta	17	18	16	12	16
Margen / Ventas	37%	35%	32%	24%	30%
Utilidad Operativa	5	5	3	4	2
Margen / Ventas	10%	10%	5%	9%	5%
EBITDA	8	9	7	7	8
Margen / Ventas	17%	17%	13%	14%	15%
Variación Anual	16%	12%	-28%	8%	15%

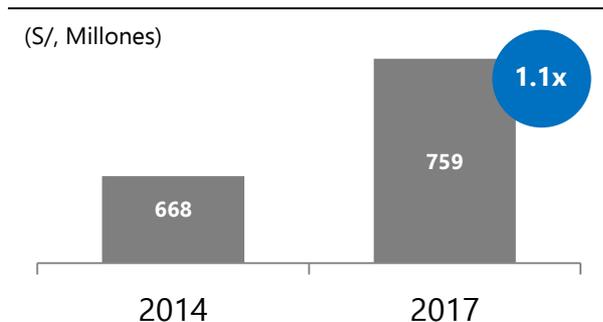


CORPORATIVO

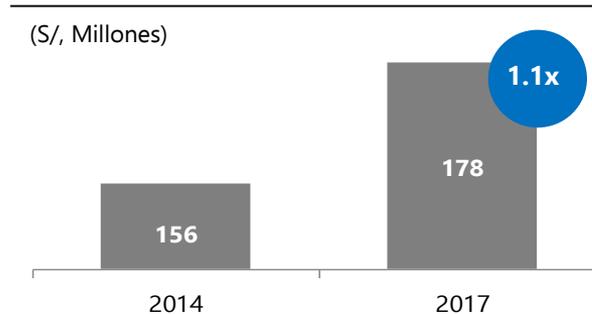
S/ Millones	2014	2015	2016 ^[*]	2017 ^[*]	P2018 ^[*]
Ventas	668	769	803	759	812
Variación Anual	20%	15%	4%	-5%	7%
Utilidad Bruta	211	254	248	247	291
Margen / Ventas	32%	33%	31%	33%	36%
Utilidad Operativa	108	129	102	98	133
Margen / Ventas	16%	17%	13%	13%	16%
Utilidad Neta	47	62	60	73	84
Margen / Ventas	7%	8%	7%	10%	10%
Variación Anual	0%	34%	-4%	22%	14%
EBITDA Ajustado	156	184	183	178	195
Margen / Ventas	23%	24%	23%	23%	24%
Variación Anual	13%	18%	0%	-3%	9%

[*]Incluye efecto de la NIIF 15

Ventas



EBITDA Ajustado



CORPORATIVO

S/ Millones	2014	2015	2016	2017	P2018
Saldo después de Actividades de Operación	-7	17	53	107	177
Flujo Actividades de Inversión	-62	14	-47	-132	-160
Saldo después de Inversiones	-69	31	5	-25	17
Flujo Actividades de Financ.	80	67	-43	-23	-17
Flujo de Caja Neto	11	98	-38	-48	-1
Saldo inicial de Caja	53	64	163	125	77
Saldo Final de Caja	64	163	125	77	76



CORPORATIVO

S/ Millones	2014	2015	2016 ^[*]	2017 ^[*]	P2018 ^[*]
Caja	64	163	125	77	76
Variación Anual		153%	-23%	-38%	0%
Cuentas por cobrar Com.	257	413	428	486	559
Variación Anual		61%	4%	14%	23%
Inventarios y P. de Inversión	677	766	780	814	821
Variación Anual		13%	2%	4%	1%
Activo Fijo	142	150	158	153	145
TOTAL ACTIVO	1,260	1,597	1,601	1,642	1,732
Variación Anual		27%	0%	3%	
Pasivos Financieros	511	680	648	623	616
Variación Anual		33%	-5%	-4%	3%
Anticipo de Clientes	130	142	77	65	123
Variación Anual				-15%	104%
TOTAL PASIVO	931	1,223	1,181	1,151	1,186
Variación Anual		31%	-3%	-3%	3%
TOTAL PATRIMONIO	329	374	420	476	546
Variación Anual		13%	12%	14%	6%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,260	1,597	1,601	1,627	1,732
Variación Anual		27%	0%	2%	4%

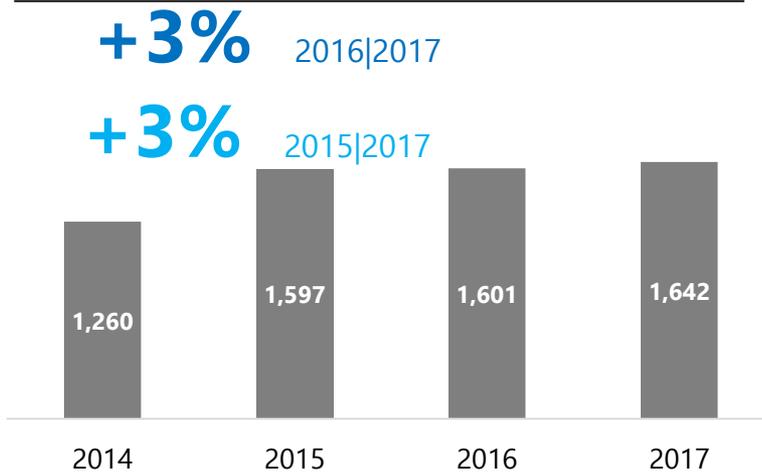
[*] Incluye efecto de la NIIF 15

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

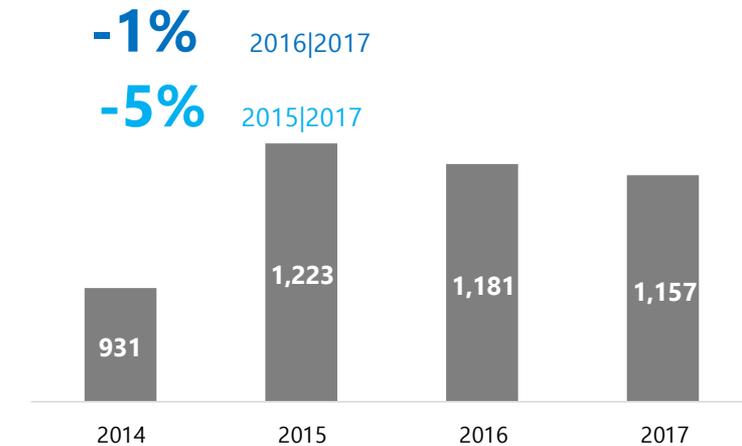


PRINCIPALES RESULTADOS

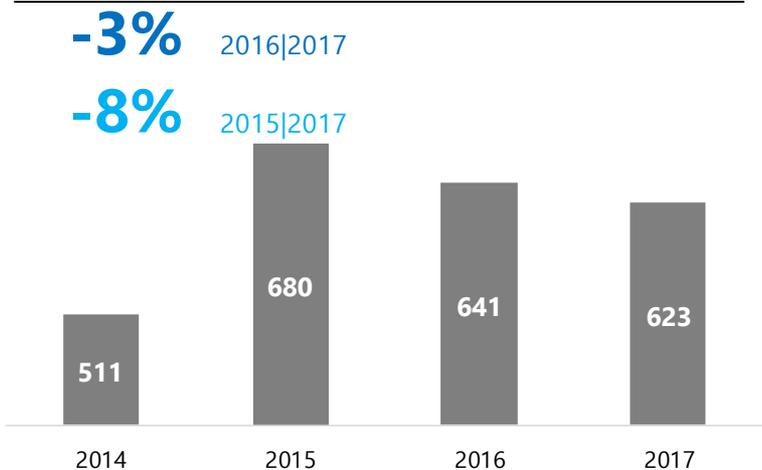
Activo Total (S/ Millones)



Pasivo Total (S/ Millones)



Deuda Financiera (S/ Millones)

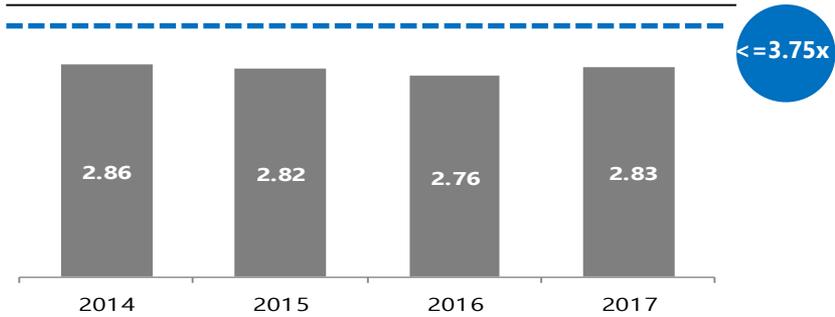


Patrimonio (S/ Millones)

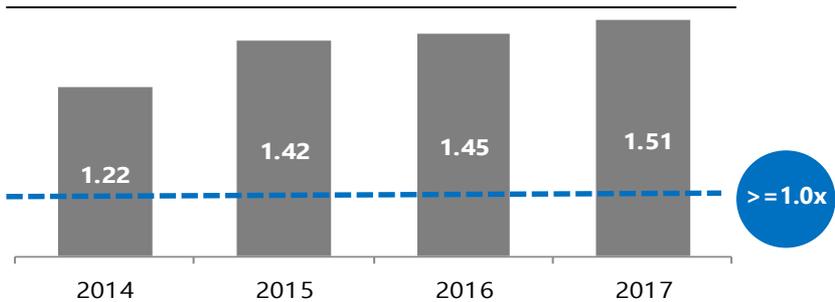


COVENANTS FINANCIEROS

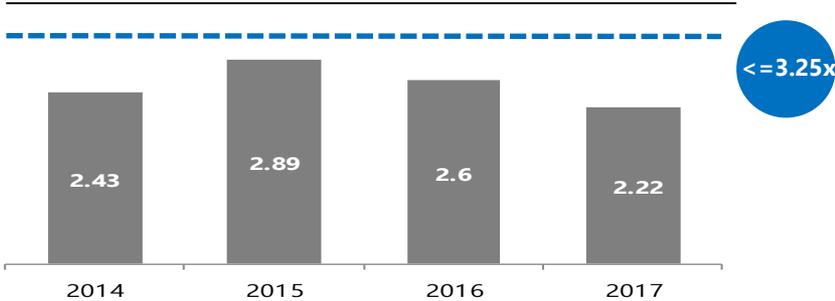
Deuda Financiera Neta / EBITDA



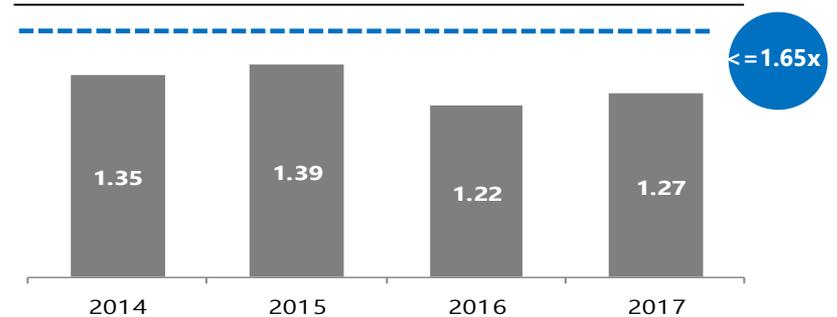
Prueba Corriente



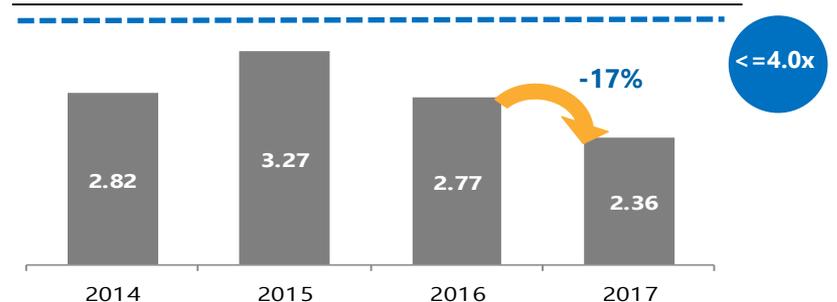
Apalancamiento Ajustado



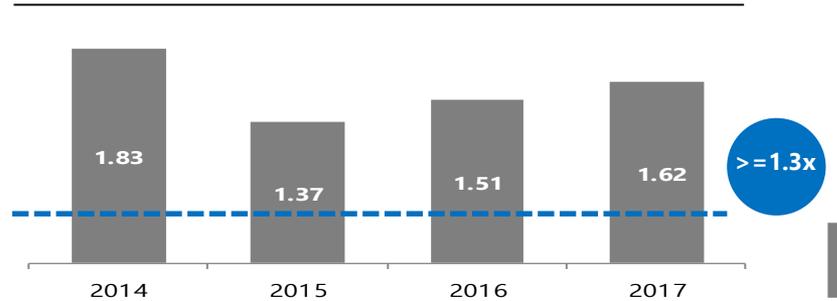
Deuda Financiera Neta / Patrimonio



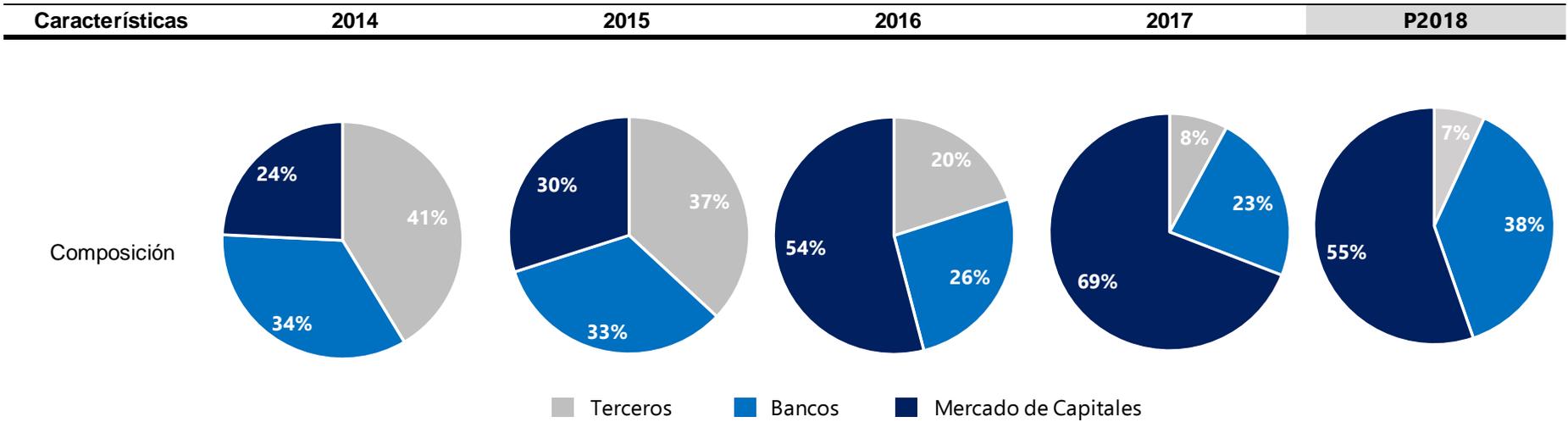
Apalancamiento



EBITDA / Servicio de deuda



COMPOSICIÓN DE DEUDA 2017



Stock Deuda (US\$ MM)	170	199	193	194	192
Plazo prom. (años)	2.9	3.0	3.6	3.4	4.5
Tasa prom. (%)	7.9	8.1	8.2	7.4	7.6
Duración	n.d.	1.6	2.3	2.4	2.5



EXPOSICIÓN CAMBIARIA

US\$ Millones	2014	2015	2016	2017
Activo dolarizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	14	20	9
Cuentas por cobrar comerciales	82	97	120	156
Otras cuentas por cobrar	8	10	12	10
Total Activo	99	120	152	176
Pasivo dolarizado				
Obligaciones Financieras	-163	-200	-183	-144
Cuentas por pagar comerciales	-40	-44	-41	-35
Anticipo recibidos de clientes	-21	-22	-12	-8
Otras cuentas por pagar	-10	-12	-9	-10
Total Pasivo	-234	-278	-245	-197
Exposición Cambiaria Neta	-135	-158	-94	-21
Tipo de Cambio	3.41	3.41	3.36	3.25

1

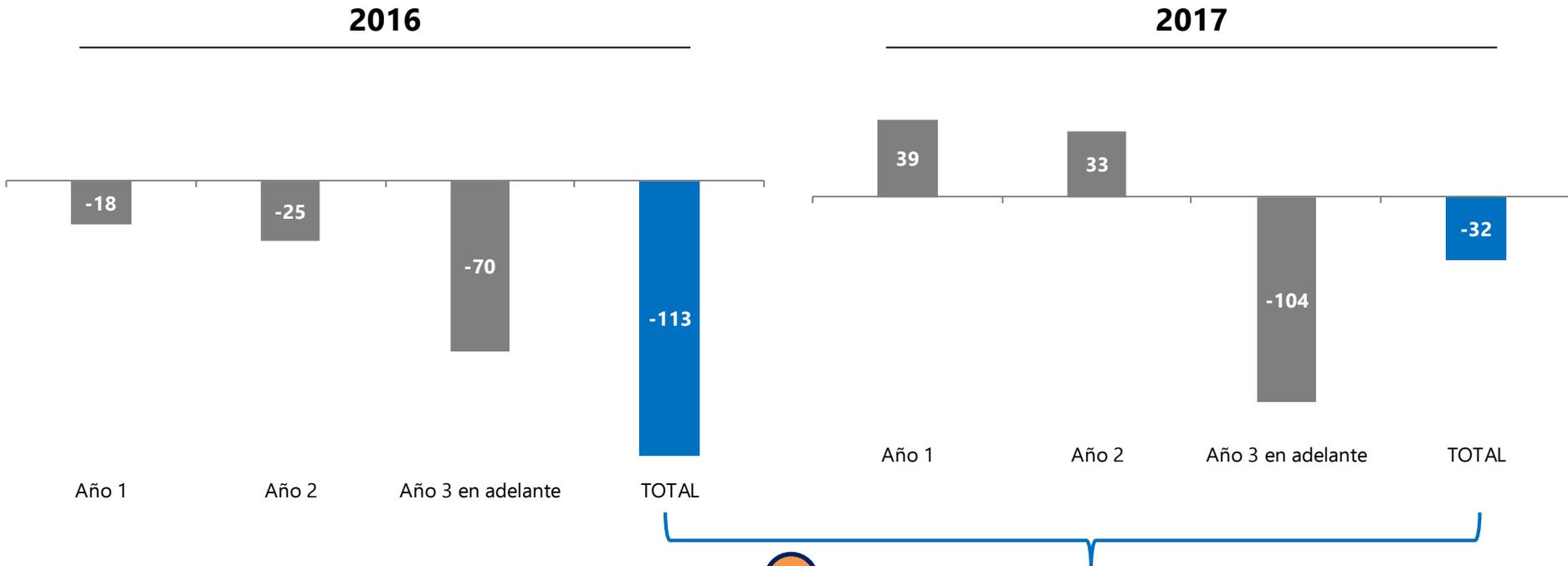
Reducción de US\$39MM del 2016 al 2017.

2

78% de reducción en exposición cambiaria al 2017.



CALCE DE FLUJOS



2

Durante el 2016 y 2017 se ha logrado:

- Reducción de tasas de financiamiento
- Mejorar el calce de activos y pasivos
- Reducción de la exposición cambiaria

En el 2018, se tiene como objetivo la reducción del costo financiero.

1

Reducción en S/ 81.4 MM en el descalce de flujos del 2016 al 2017.

Al cierre del 2017, la duración de la cartera es 2.8 años y la duración de los pasivos es de 2.4 años.



ESTRATEGIA CORPORATIVA 2018 - 2023

- 1 Consolidar el liderazgo de la marca.
- 2 Concentración y crecimiento en *core business*.
 - **Habilitación Urbana**
 - **Edificaciones**
 - **Estacionamientos**
- 3 Participación en Negocios Relacionados:
 - **Hoteles**
- 4 Nueva cultura de **eficiencia** mediante un **reforzamiento en los procesos/sistemas** de control de costos y gastos.
- 5 Fortalecimiento **financiero** de la empresa mediante:
 - **Óptimo** manejo de **endeudamiento (Mayor plazo, Endeudamiento en Soles)**
 - Generación de **caja operativa superavitaria**
 - **Calce** de monedas
 - Gestión eficiente de inventarios (**productos terminados**)



EVOLUCIÓN

Enero-Abril 2016

- Simplificación de la estructura corporativa y cambio de la plana gerencial.
- Se nombra como nuevo CEO a Luis Zárate y CFO a Pablo García.
- Reducción de gastos corporativos generales en 65% y de carga laboral en 60%.
- Liquidación de segmentos y proyectos no rentables.

Julio-Diciembre 2016

- Rediseño de la estrategia de los negocios: (a) nuevo proceso en participación de concesiones y licitaciones y (b) se prioriza la generación de caja de los proyectos vigentes.
- En julio se inicia el deslistado en la NYSE.
- En noviembre se nombra como nueva CEO a Guadalupe Phillips.

Agosto 2017

- Presentación del plan de reestructuración financiera mediante concurso mercantil (CM).
- El CM cuenta con acuerdos previos con los principales acreedores.
- La BMV suspende la cotización de acciones de ICA.

Diciembre 2015

- Con el fin de preservar sus operaciones, ICA decide no cumplir con sus Obligaciones Financieras.

Junio 2016

- Enfoque exclusivo en el negocio de grandes proyectos de infraestructura.
- Se obtiene un crédito por USD 215MM de Fintech Europe S.A.R.L. con el objetivo de, mantener la ejecución de los proyectos de infraestructura vigentes.

Enero-Junio 2017

- En marzo 2017 se crea ICA Tenedora (ICATEN).
- Entre mayo y junio, ICA obtiene contratos para la construcción del Nuevo Aeropuerto de Ciudad de México.

Marzo 2018

- El 2 de marzo el juez **aprobó** el convenio con acreedores de ICA, dio por terminado el proceso del concurso mercantil. Con lo cual ICA deja legalmente la situación de insolvencia.



COMUNICADO - BOLSA MEXICANA DE VALORES

Eventos Relevantes



FECHA: 05/03/2018

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	ICA
RAZÓN SOCIAL	EMPRESAS ICA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

ICA Anuncia Dictado de las Sentencias Aprobando los Convenios Concursales y la Terminación Del Estado de Concurso Mercantil

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México, a 5 de marzo del 2018 -Empresas ICA, S.A.B. de C.V. (BMV:ICA) ("ICA"), anunció que el 1º de marzo del 2018 el Juez Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México dictó las sentencias que aprobaron, publicadas el 2 de marzo del 2018, mismas que surtieron efectos el día de hoy, de los convenios concursales celebrados por ICA, Controladora de Operaciones de Infraestructura, S.A. de C.V. ("CONOISA"), Constructoras ICA, S.A. de C.V. ("CICASA"), Controladora de Empresas de Vivienda, S.A. de C.V. ("CONEVISA") e ICA Tenedora, S.A. de C.V. ("ICATEN" y a quien conjuntamente con ICA, CONOISA, CICASA y CONEVISA se les referirá como "Grupo ICA"), con la mayoría requerida de sus respectivos acreedores reconocidos, listados en sus respectivas sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de 6 de diciembre del 2017; las sentencias tienen por efecto la resolución del expediente 332/2017 y la terminación del estado concursal en el que se encontraba Grupo ICA desde el 4 de septiembre del 2017, en términos y para los efectos de lo dispuesto en la Ley de Concursos Mercantiles. En términos de dichas sentencias, entre otros efectos legales, los convenios concursales obligan a todos los acreedores de Grupo ICA y cesan las funciones de los órganos del concurso mercantil incluyendo las del conciliador.

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores (http://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventore/eventore_814436_2.pdf)



NOTICIAS EN PERIÓDICOS MEXICANOS

Aprueban convenio de ICA; termina concurso mercantil

Las autoridades aprobaron el convenio realizado entre la compañía y sus prestamistas. La constructora sólo se quedará con el 0.01 por ciento de sus acciones.

ICA convierte gran parte de su deuda en acciones

ICA cancela bonos y Martínez asume

Tras de que el juez **Francisco Peñaloza Heras** publicara el viernes el acuerdo de convenio concursal al que llegaron ICA y sus acreedores, tal y como le adelanté hace 13 días, la empresa se colocó en la ruta de salida del concurso en un tiempo récord de cinco meses. Lo que viene ahora es la implementación. Una vez terminado el procedimiento concursal por el Poder Judicial federal, en el curso de esta semana el conciliador designado por el Instituto Federal de Especialistas en Concursos Mercantiles, **Thomas Heather**, procederá a cancelar todas las inscripciones registrales.

EMPRESAS

ICA pone fin a su concurso mercantil

La constructora se encontraba en concurso mercantil desde hace cinco meses; sin embargo, ahora ya no se encuentra en situación de insolvencia económica.

ICA logra salir de su insolvencia económica y reestructurar deuda

Gracias al financista **David Martínez**, una de las constructoras más grande del continente logra recuperarse de su estrepitosa caída

3 de marzo de 2018

CONSTRUCCIÓN

ICA sale del concurso mercantil tras 5 meses

ICA dio por finalizado el concurso mercantil en el que se encontraba desde hacía 5 meses, ya que un juez federal aprobó el convenio que realizó con acreedores, con lo que deja de estar en situación de insolvencia.

Según el reporte del juzgado décimo segundo del distrito en ma-

MX, se dio por do de concurso estaba ICA y que nios de ésta y sus casa, Conevisa e ructurar deuda lones de pesos.

Fue en septiembre pasado cuando las autoridades aprobaron el concurso mercantil de la firma y en donde ICA previó que al final de su reestructura una quita del 90.9 por ciento de los acreedores comunes a cambio de acciones en Icaten.

En ese mes, el juez tomó medidas cautelares para proteger a ICA, en las que se encuentra los contratos licitados ya asignados para la losa de cimentación del Nuevo Aeropuerto Internacional de México, obra valorada en 7 mil 556 millones de pesos.

— Redacción



La mayoría de las acciones de la constructora p manos de los acreedores. FOTO: ARCHIVO EE

ICA acuerda con acreedores y finaliza s concurso mercantil

El viernes pasado, Empresas ICA dio p terminado el concurso mercantil en el se encontraba desde hace cinco mese con cuatro de sus filiales.

Junto con ICA, salen del concurso mercantil la Controladora de Operacio de Infraestructura, Constructoras ICA, Controladora de Empresas de Viviend Tenedora.

ICA solicitó el registro de concurso mercantil en agosto del 2017, con un acuerdo previo con sus acreedores. El un juez federal aprobó el convenio que la otrora constructora más grande de con sus acreedores, con lo que deja de en situación de insolvencia.

Ahora ICA deberá reestructurar su d consolidada, que asciende a 64,164 m de pesos.



Los Portales



PRESENTACIÓN CORPORATIVA

Noviembre 2018