

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 setiembre 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 tercer trimestre del 2018 (3T2018) 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. Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. 3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas) LP Tarma, LP Cusco, y LP Piura (4 estrellas)	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficina	
Ventas (S/ Millones)				
429.7	68.8	37.3	0.8	536.6
Utilidad Neta (S/ Millones)				
51.8	5.4	-2.0	0.9	56.1
EBITDA Ajustado (S/ Millones)				
122.4	13.0	3.6	2.7	141.6

Hechos Relevantes

Corporativos

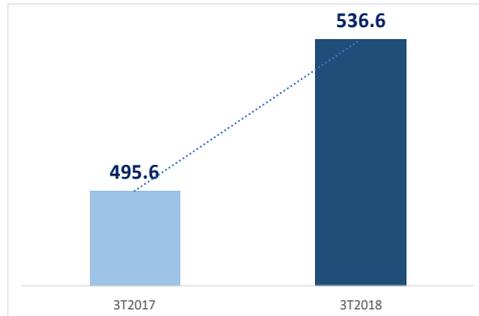
- Con fecha 31 de agosto, la Junta General de Accionistas aprobó la Reorganización Simple entre Los Portales S.A. y Los Portales Estacionamientos S.A. de acuerdo con lo establecido en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades, que entrará en vigencia a partir del 01 de octubre 2018
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente Análisis y con información de Estados Financieros Intermedios al 30 de junio, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación Actual	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-	Class y Asociados	09-octubre-2018
Papeles Comerciales	EQL 2.pe CLA-2	Equilibrium Class y Asociados	08-agosto-2018 09-octubre-2018

Resultados:

- Se resalta que la información financiera contable considera la implementación de la NIIF 15 en ambos periodos analizados (3T2018 y 3T2017)
- La Compañía generó al 3T2018 **ventas** de S/ 536.6MM, monto mayor en 8% (S/ 41.0MM) a las obtenidas al 3T2017 de S/ 495.6MM. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió al 3T2018 a S/ 505.9M, importe menor en 4% (S/ 19.5MM) al obtenido en similar periodo del año 2017 de S/ 525.5MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 141.6MM, monto mayor en 4% (S/ 5.8MM) a los S/135.8MM de similar periodo del año pasado. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- La **utilidad neta** ascendió a S/ 56.1MM, importe superior en 20% (S/ 9.4MM) a similar periodo del año 2017 de S/ 46.7MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 35.2MM, monto inferior en 28% (S/ 13.7MM) respecto a los S/ 48.9MM generados al 3T2017.

VENTAS (S/MM)



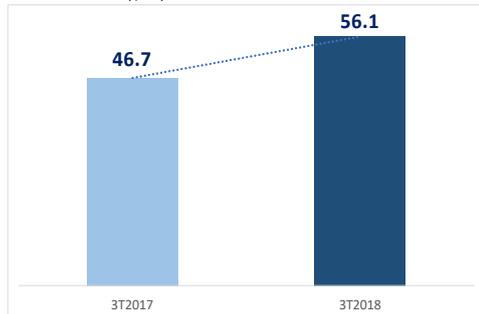
Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

EBITDA AJUSTADO (S/MM)



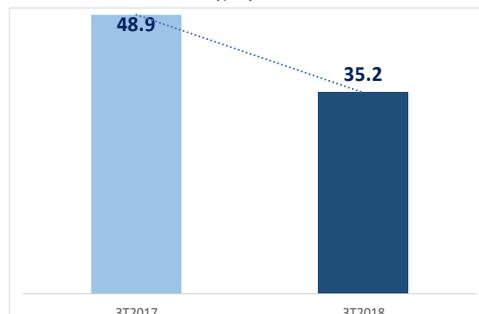
Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

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:

- Al 3T2018, comercialmente se colocaron 6,604 unidades inmobiliarias, cifra inferior en 9% (598 unidades) al 3T2017 de 6,662 unidades.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 60% (S/ 71.6MM), culminando al cierre del 3T2018 en S/ 210.8MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)**, al cierre del 3T2018, ascienden a 184.6 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.3MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

Financieros

- Durante el año , 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 (i) US\$ 6.6MM a 3 años .
 - Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio), alcanzado la relación de 2.20 veces respecto a 2.42 veces al cierre de 2017.

- Se obtuvo un **nivel de capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente) de S/317.9MM, importe mayor en 19% (S/ 51.8MM) a los S/ 266.1MM obtenidos al cierre del año 2017.
- Se mejoró en 19% (US\$ 4.1MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 17.0MM (US\$ 21.1MM al cierre del 2017).
- Se obtuvo una **relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** UDM (últimos doce meses) al 30-setiembre-2018 de 3.0 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

Resultados Financieros

- La Compañía generó al 3T2018 ventas por S/ 536.6MM, monto mayor en 8% (S/ 41.0MM) al 3T2017 de S/495.6MM. La utilidad bruta acumulada fue de S/ 202.6MM (S/ 163.3MM en el 2017), equivalente a 37.8% de las ventas (32.9% al 3T2017).
- La utilidad operativa ascendió a S/88.5MM, monto mayor en 50%(S/ 29.4MM) a los S/59.0MM del 3T2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 56.1MM, importe superior en 20% (S/9.4M) al 3T2017 de S/ 46.7MM y equivalente a 10.5% de las ventas (9.4% en el 3T2017). El EBITDA Ajustado fue de S/ 141.6MM, equivalente al 26.4% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre			
	2018	2017	Variación	
Ventas	536.6	495.6	+ 41.0	+8%
	100.0%	100.0%		
Costo de Ventas	(334.0)	(332.3)	- 1.6	+0%
	-62.2%	-67.1%		
Utilidad Bruta	202.6	163.3	+ 39.4	+24%
	37.8%	32.9%		
Gastos Operativos	(115.4)	(113.2)	- 2.2	+2%
	-21.5%	-22.8%		
Otros Ingresos(Egresos)	1.2	9.0	- 7.7	-86%
	-0.4%	-2.7%		
Utilidad Operativa	88.5	59.0	+ 29.4	+50%
	16.5%	11.9%		
Utilidad Neta	56.1	46.7	+ 9.4	+20%
	10.5%	9.4%		
EBITDA Ajustado	141.6	135.8	+ 5.8	+4%
	26.4%	27.4%		

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el año ascendió a S/ 141.6MM, equivalente al 26.4% de las ventas y 4% (S/ 5.8MM) mayor al obtenido al 3T2017 de S/ 135.8MM. 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 86% del EBITDA Ajustado generado por la Empresa en el periodo analizado.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre			01-enero al 30-setiembre				
	2018	2017	Variación	2018	2017			
Utilidad Operativa	88.5	59.0	+ 29.4 +50%	Vivienda	122.4	86%	114.8	85%
Depreciación y Amortización	17.9	20.2	- 2.2 -11%	Estacionamientos	13.0	9%	13.1	10%
Intereses del Costo de Ventas	35.2	56.6	- 21.4 -38%	Hoteles	3.6	3%	5.0	4%
Cambios en el valor razonable	0.0	0.0	+ 0.0 n.a.	Rentas	2.7	2%	2.9	2%
EBITDA Ajustado	141.6	135.8	+ 5.8 +4%	EBITDA Ajustado	141.6	100%	135.8	100%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al 3T2018 ascendió a S/ 187.1MM, monto mayor en 3% (S/ 5.8MM) al obtenido en el año 2017 de S/ 181.2MM.

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Enero - Setiembre 2017	0.0	135.8	
Octubre - Diciembre 2017	45.5	45.5	
Enero - Setiembre 2018	141.6	0.0	
EBITDA Ajustado UDM	187.1	181.2	+ 5.8 +3%

UDM=Últimos Doce Meses

Balance General

El Activo Total al 30-setiembre-2018 ascendió a S/ 1,658.9MM, monto mayor en 2% (S/31.6MM) a S/1,627.3MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,141.0MM, importe inferior en 1% (S/10.1MM) a dic-2017 de S/1,151.1MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 518MM, monto superior en 9% (S/41.8MM) al cierre del 2017.

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	873.9	833.5	+ 40.4
Activo No Corriente	785.0	793.8	- 8.8
Total Activo	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Pasivo Corriente	556.0	567.4	- 11.4
Pasivo No Corriente	584.9	583.7	+ 1.3
Total Pasivo	1,141.0	1,151.1	- 10.1
Total Patrimonio	518.0	476.2	+ 41.8
Total Pasivo y Patrimonio	1,658.9	1,627.3	+ 31.6

ACTIVO TOTAL (S/MM)


Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PASIVO TOTAL (S/MM)


Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

DEUDA FINANCIERA (S/MM)


Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

PATRIMONIO (S/MM)


Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

Al 30-setiembre-2018, la Compañía ha mejorado su nivel de **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), terminando el 3T2018 en S/ 317.9MM, monto mayor en 19% (S/ 51.8MM) a dic-2017 de S/ 266.1MM. En consecuencia, el **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.57 veces (1.47 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	873.9	833.5	+ 40.4
Pasivo Corriente (b)	556.0	567.4	- 11.4
Capital de Trabajo (a-b)	317.9	266.1	+ 51.8
Ratio de Liquidez (a/b)	1.57x	1.47x	

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 (2.42 veces en el 2017). El pasivo total se redujo en 1% (S/10.1MM) en el periodo analizado, mientras que el patrimonio se fortaleció en 9% (S/ 41.8MM) culminando el 3T2018 en S/ 518.0MM (S/ 476.2MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación	
Total Pasivo (a)	1,141.0	1,151.1	- 10.1	-1%
Total Patrimonio (b)	518.0	476.2	+ 41.8	9%
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.20x	2.42x		

Durante el año, 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. Al 3T2018 ha disminuido el pasivo neto (total activo menos total pasivo) en 19% (US\$ 4.1MM) hasta el monto de US\$ 17.0MM (US\$ 21.1MM a dic-2017)

US\$ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Total Activo (a)	181.0	175.6	+ 5.3
Total Pasivo (b)	(198.0)	(196.7)	- 1.3
Pasivo Neto (a-b)	(17.0)	(21.1)	+ 4.1

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-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	101.9	76.7	+ 25.2
Inventarios y Propiedades de inversión	751.8	814.2	- 62.4
Cuentas por cobrar comerciales	550.3	485.9	+ 64.4
Otras cuentas por cobrar	48.0	41.7	+ 6.3
Propiedades y equipos	180.5	193.0	- 12.5
Inversiones en subsidiarias y asociadas	23.6	14.0	+ 9.6
Gastos pagados por anticipado	2.8	1.8	+ 1.0
Total Activo	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Obligaciones financieras	662.7	622.6	+ 40.2
Cuentas por pagar comerciales	261.7	370.8	- 109.1
Otras cuentas por pagar	180.4	128.1	+ 52.3
Impuesto a la renta diferido pasivo	34.5	27.8	+ 6.7
Provisiones	1.6	1.8	- 0.2
Total Pasivo	1,141.0	1,151.1	- 10.1
Capital	253.8	171.3	+ 82.5
Reserva legal	34.2	34.2	+ 0.0
Otras reservas	3.0	2.7	+ 0.3
Resultados acumulados	227.1	268.1	- 41.0
Total Pasivo	518.0	476.2	+ 41.8
Total Pasivo + Patrimonio	1,658.9	1,627.3	+ 31.6
Cuentas de Orden	120.7	118.6	+ 2.1

Cuentas por cobrar comerciales

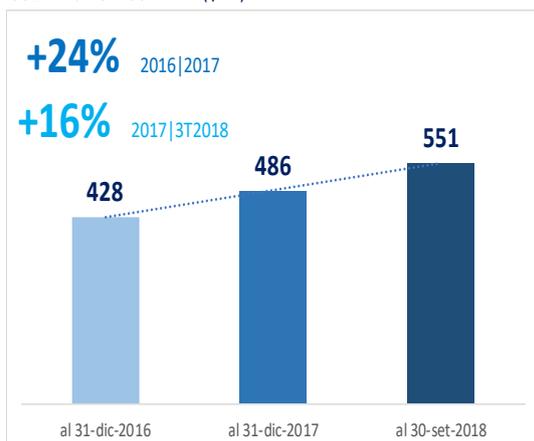
Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar, a valor capital, ascendieron al cierre del 3T2018 a S/ 550.3MM, monto mayor en 13% (S/ 64.4MM) al cierre del 2017 de S/ 485.9MM.

Los Estados Financieros reportan en cuentas de activo el importe de S/ 535.6MM, monto mayor en 14% (S/ 66.5MM) a los S/ 469.1MM de dic-2017 y en cuentas de orden el monto de S/120.7MM (S/118.6MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. Al cierre del 3T2018, la Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global al 30-setiembre-2018 fue de 0.52%, menor al año 2017 de 0.65%.

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 3T2018 ascendió a S/ 671.1MM, importe mayor en 11% (S/ 66.6MM) al cierre del 2017 de S/ 604.5MM.

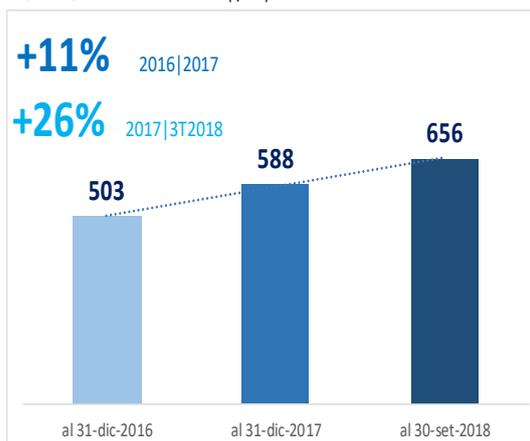
Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

CUENTAS POR COBRAR (S/MM)



Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

TOTAL CARTERA VIVIENDA (S/MM)



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

S/ Millones	al 30-set-2018		al 31-dic-2017		Variación	
Generadas por Vivienda	535.6	97%	469.1	96%	+ 66.5	+14%
Generadas por Otros Negocios	14.8	3%	16.8	3%	- 2.0	-12%
Cuentas por Cobrar Total	550.3		485.9		+ 64.4	+13%
Corriente	149.4	27%	78.0	16%	+ 71.4	+92%
No corriente	400.9	73%	407.9	84%	- 7.0	-2%
Cuentas por Cobrar Total	550.3		485.9		+ 64.4	+13%
Cuentas de Balance	535.6	82%	469.1	80%	+ 66.5	+14%
Cuentas de Orden	120.7	18%	118.6	20%	+ 2.1	+2%
Cartera de Vivienda	656.3		587.7		+ 68.6	+12%
Cartera de Otros Negocios	14.8	2%	16.8	3%		
Cartera de Vivienda	656.3	98%	587.7	97%		
Cartera Total Empresa	671.1		604.5		+ 66.6	+11%

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 3T2018 asciende a S/ 571.8MM, monto menor en 10% (S/63.5MM) a dic-2017 de S/ 635.3MM. Esta variación se genera por los incrementos en 3% (S/9.2MM) de los proyectos en desarrollo y la reducción en 25% (S/ 71.6MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 3T2018 asciende a S/ 180.0MM, monto similar al cierre de 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/751.8MM, importe menor en 8% (S/ 62.4MM) al cierre del 2017 de S/ 814.2MM.

Las reservas inmobiliarias (terrenos) al cierre del 3T2018 suman 184.6 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 170.6MM (S/ 169.5M al cierre del 2017).

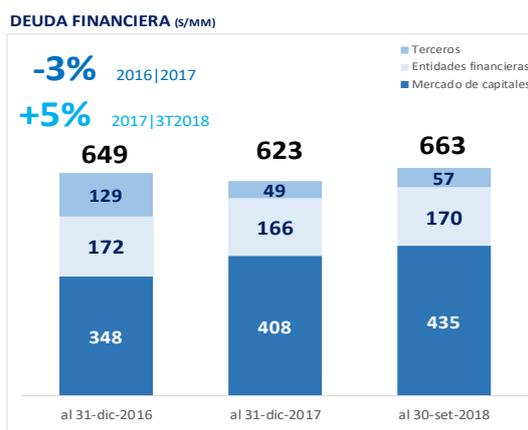
S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación			al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Terreno	0.0	0.0	+ 0.0	n.a.	Hectáreas			
Proyectos en desarrollo	355.5	346.3	+ 9.2	3%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	210.8	282.4	- 71.6	-25%	Propiedades de inversión	184.6	223.5	- 38.9
Suministros	5.5	6.6	- 1.1	-17%	Terrenos (Reserva)	184.6	223.5	- 38.9
Inventarios	571.8	635.3	- 63.5	-10%	S/ Millones			
Terreno	170.6	169.5	+ 1.1	1%	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	9.4	9.4	+ 0.0	0%	Propiedades de inversión	170.6	169.5	+ 1.1
Propiedades de inversión	180.0	178.9	+ 1.1	1%	Terrenos (Reserva)	170.6	169.5	+ 1.1
Inventarios + Propiedades	751.8	814.2	- 62.4	-8%				

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 3T2018 asciende a un importe total de S/ 662.7MM, monto mayor en 6% 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 7.35% (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/ 5.7MM al 3T2018 (S/ 6.4 MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 30-set-2018		al 31-dic-2017	
Entidades financieras	170.0	26%	165.7	27%
Mercado de capitales	435.5	66%	407.5	65%
Préstamos de terceros	57.3	9%	49.4	8%
Obligaciones financieras	662.7	100%	622.6	100%



Fuente: Estados Financieros 2017 e Intermedios 2018 / Elaboración Propia

En los últimos 3 años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 3T2018 emisiones por S/ 435.5MM, monto mayor en 7% (S/ 28.0MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 66% de las obligaciones financieras. A la fecha se cuenta con cinco emisiones de bonos (dos titulizados y tres corporativos) y cinco de papeles comerciales.

Durante el 2018 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 3T2018, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 160.3MM, monto mayor en 2% (S/ 3.1MM) al dic-2017 de S/157.2MM, y es equivalente al 24% de la deuda total.

S/ Millones	al 30-set-2018		al 31-dic-2017	
Origen Soles	160.3	24%	157.2	25%
Origen Dólares	502.4	76%	465.4	75%
Total	662.7		622.6	

La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM** (últimos Doce Meses) con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo, obteniéndose al 30-setiembre-2018 una relación de 3.00 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 30-set-2018	al 31-dic-2017	Variación
Obligaciones financieras	662.7	622.6	+ 40.2
Efectivo y equivalente de efectivo	(101.9)	(76.7)	- 25.2
Deuda Financiera Neta (DFN)	560.9	545.9	+ 15.0
EBITDA Ajustado UDM	187.1	181.2	+ 5.8
DFN / EBITDA Ajustado UDM	3.00x	3.01x	

UDM=Últimos Doce Meses

Flujo de Dinero

Al 3T2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/35.2MM, monto menor en S/ 13.7MM a los S/ 48.8MM generados en similar periodo del año 2017.

Así mismo se finalizó el 3T2018 con una posición de caja de S/ 101.9MM (S/ 89.2MM en el 3T2017).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	56.1	46.7	+ 9.4
Ajustes a la Utilidad	74.2	48.7	+ 25.5
Actividades de Operación	(95.2)	(46.5)	- 48.6
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	35.2	48.9	- 13.7
Actividades de Inversión	(17.3)	(73.9)	+ 56.5
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	17.9	(25.0)	+ 42.8
Actividades de Financiamiento	7.3	(10.4)	+ 17.7
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	25.2	(35.4)	+ 60.6
Saldo de caja inicial	76.7	124.6	- 47.9
SALDO DE CAJA FINAL	101.9	89.2	+ 12.6

Indicadores Financieros

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

	01-enero al 30-setiembre	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	37.8%	32.9%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	16.5%	11.9%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	10.5%	9.4%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	26.4%	27.4%

	al 30-set-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	3.00x	3.01x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.08x	1.15x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.57x	1.47x
Apalancamiento (Pasivo/Patrimonio)	2.20x	2.42x
Apalancamiento Ajustado (Pasivo-Anticipos/Patrimonio)	1.96x	2.28x

(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-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	429.7	393.6	+ 36.2 +9%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	170.9	135.2	+ 35.7 +26%
	39.8%	34.4%	
Utilidad Operativa	78.0	47.2	+ 30.9 +65%
	18.2%	12.0%	
Utilidad Neta	51.8	40.2	+ 11.6 +29%
	12.1%	10.2%	
EBITDA Ajustado	122.4	114.8	+ 7.6 +7%
	28.5%	29.2%	

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 setiembre operamos 184 playas de estacionamientos con un promedio de 43,800 cocheras y 8,700 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-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	68.8	67.7	+ 1.0 +2%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	21.3	20.6	+ 0.7 +3%
	31.0%	30.5%	
Utilidad Operativa	9.2	8.8	+ 0.4 +4%
	13.4%	13.0%	
Utilidad Neta	5.4	5.7	- 0.3 -6%
	7.8%	8.4%	
EBITDA	13.0	13.1	- 0.1 -0%
	19.0%	19.3%	

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 5 hoteles con un total de 266 habitaciones en 5 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Cusco y Máncora (Arennas).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	37.3	32.7	+ 4.6 +14%
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	10.1	6.6	+ 3.5 +54%
	27.2%	20.2%	
Utilidad Operativa	-1.0	0.6	- 1.5 +273%
	-2.6%	1.7%	
Utilidad Neta	-2.0	-0.2	- 1.7 -689%
	-5.2%	-0.8%	
EBITDA	3.6	5.0	- 1.5 -29%
	9.6%	15.4%	