

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 31 de diciembre 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 31-dic-2018 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	
<b>Ventas</b> (S/ Millones)				
<b>647.4</b>	<b>93.7</b>	<b>51.4</b>	<b>1.0</b>	<b>793.6</b>
<b>Utilidad Neta</b> (S/ Millones)				
<b>68.0</b>	<b>6.8</b>	<b>-0.8</b>	<b>1.8</b>	<b>75.8</b>
<b>EBITDA Ajustado</b> (S/ Millones)				
<b>169.4</b>	<b>16.0</b>	<b>6.6</b>	<b>4.2</b>	<b>196.2</b>

## Hechos Relevantes

### Corporativos

- La Junta de Accionistas en su reunión anual acordó **incrementar el capital, mediante la capitalización de S/82.5MM de la cuenta de resultados acumulados**. El aumento fue inscrito en el Registro de Personas Jurídicas el 20-abril-2018, con lo cual, el nuevo capital asciende a S/253.8MM
- Respecto a las **Clasificaciones de Riesgo**, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento Financiero	Clasificación	Clasificadora de Riesgos	Fecha de Comité
Bono Corporativo	A-.pe A-	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018
Papeles Comerciales	EQL 2+.pe CLA-2+	Equilibrium Class y Asociados	29-nov-2018 09-oct-2018

Es importante mencionar que en abril del 2018, **Equilibrium decidió subir de EQL 2.pe a EQL 2+.pe la clasificación de los Programas de Papeles Comerciales de Oferta Pública y de Oferta Privada de Los Portales**. La Clasificadora basó su decisión de modificar el rating de corto plazo en las mejoras en la generación de la Compañía en los últimos ejercicios medida a través del EBITDA Ajustado 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. Por otro lado, ponderó favorablemente la reducción en la exposición cambiaria de la Compañía ante los menores pasivos mantenidos en moneda extranjera y el incremento del capital social en S/82.5MM mediante la capitalización de resultados acumulados, como señal del compromiso de los accionistas con las operaciones de Los Portales.

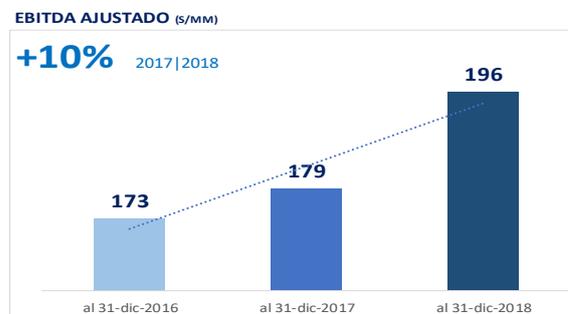
- El Directorio, en su sesión del 12 de junio, designó a los señores Gaveglio, Aparicio y Asociados S.C.R.L., firma miembro de Price Waterhouse Coopers, como **Audidores Externos** para el Ejercicio 2018
- A partir del 01-octubre-2018 entró en vigencia una **Reorganización Simple**, mediante la cual los Portales S.A. segrega un bloque patrimonial, compuesto por activos y pasivos que corresponden a la Unidad de Negocios Estacionamientos a favor de Los Portales Estacionamientos S.A.
- En el mes de noviembre quedó formalizada la **fusión por absorción de sociedades** entre Los Portales S.A., Inversiones Nueva Etapa S.A.C. y Consorcio Los Portales S.A. Como consecuencia de la fusión, Los Portales S.A. asume la totalidad del bloque patrimonial de ambas sociedades que se extinguen sin liquidarse. La fusión permitirá incrementar la eficiencia de la Compañía al llevar a cabo las operaciones en forma integrada para lograr un mejor rendimiento y la reducción significativa de costos y gastos.

## Resultados:

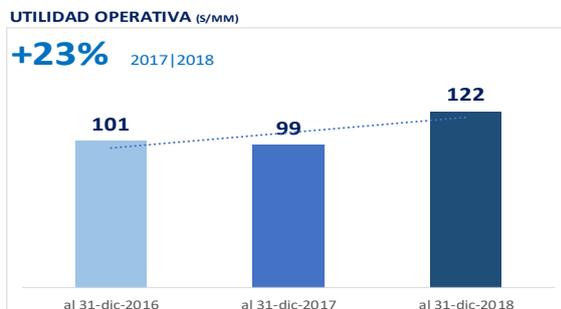
- Se resalta que la información financiera contable considera la implementación de la NIIF 15 en ambos periodos analizados
- La Compañía generó durante el año 2018 **ventas** de S/ 793.6MM, monto mayor en 5% (S/34.5MM) a las obtenidas en el 2017 de S/ 759.1MM. A su vez, la venta comercial (colocación) de la Unidad de Vivienda ascendió al 31-dic-2018 a S/ 658.4MM.
- Se alcanzó un **EBITDA Ajustado** de S/ 196.2MM, monto mayor en 10% (S/17.7MM) a los S/181.2MM del año 2017. El EBITDA Ajustado incluye los ingresos financieros por venta de lotes.
- La **utilidad neta** ascendió a S/ 75.8MM, importe superior en 3% (S/ 2.0MM) al año 2017 de S/73.8MM.
- Se obtuvo un **flujo de caja operativo** de S/ 80.9MM, monto inferior en S/ 26.3MM respecto a los S/ 107.2MM generados el 2017.



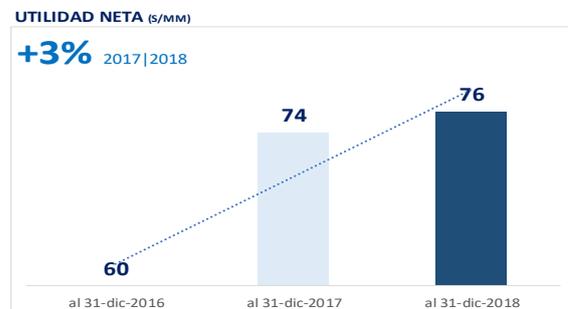
Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia



Fuente: Estados Financieros Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

## Operativos:

- En el ejercicio 2018, la **colocación comercial** fue de 7,731 unidades inmobiliarias.
- El **inventario de producto terminado** se redujo en 9% (S/ 25.7MM), culminando al cierre del 2018 en S/ 256.7MM.
- Las **reservas inmobiliarias (terrenos)** al cierre del 2018 ascienden a 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5MM al cierre del 2017).

## Financieros

- Durante el año 2018, con el objetivo de mejorar el perfil de la deuda financiera:
  - Se emitieron tres operaciones de **bonos corporativos**: US\$ 11.0MM a 5 años, US\$ 9.1MM a 6 años y US\$ 6.6MM a 3 años.
  - Se obtuvo un **financiamiento de CIFI** (Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura) por US\$ 10.0MM a 10 años.
  - Se mejoró el **ratio de solvencia** (patrimonio neto entre activo total), obteniendo la relación de 32.3% respecto al 29.3% del cierre de 2017.
  - Se redujo el **ratio de apalancamiento** (pasivo total entre patrimonio neto), alcanzado la relación de 2.09 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/302.4MM, importe menor en S/ 25.4MM a los S/ 327.8MM obtenidos al cierre del año 2017.
  - Se mejoró en 31% (US\$ 6.6MM) el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** alcanzando un pasivo neto de US\$ 14.5MM (US\$ 21.1MM al cierre del 2017).
  - Se obtuvo una **relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** UDM (últimos doce meses) al 31-dic-2018 de 3.0 veces (3.01 veces al cierre del 2017)

## Resultados Financieros

- **La Compañía generó durante el año 2018 ventas por S/ 793.6MM**, monto mayor en 5% (S/34.5MM) al año 2017 de S/759.1MM. La utilidad bruta acumulada fue de S/ 283.0MM (S/247.3MM en el 2017), equivalente a 35.7% de las ventas (32.6% en el 2017).
- La utilidad operativa ascendió a S/121.7MM, monto mayor en 23% (S/ 23.1MM) a los S/98.6MM del 2017). La utilidad neta obtenida fue de S/ 75.8MM, importe superior en 3% (S/2.0M) al 2017 de S/ 73.8MM y equivalente a 9.5% de las ventas (9.7% en el 2017). El EBITDA Ajustado fue de S/196.2MM, equivalente al 22.7% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	793.6	759.1	+ 34.5 +5%
	100.0%	100.0%	
Costo de Ventas	(510.6)	(511.9)	+ 1.3 -0%
	-64.3%	-67.4%	
Utilidad Bruta	283.0	247.3	+ 35.8 +14%
	35.7%	32.6%	
Gastos Operativos	(157.1)	(153.5)	- 3.6 +2%
	-19.8%	-20.2%	
Otros Ingresos(Egresos)	(4.2)	4.9	- 9.1 -187%
	0.8%	-0.9%	
Utilidad Operativa	121.7	98.6	+ 23.1 +23%
	15.3%	13.0%	
Utilidad Neta	75.8	73.8	+ 2.0 +3%
	9.5%	9.7%	
EBITDA Ajustado	196.2	178.5	+ 17.7 +10%
	24.7%	23.5%	

## EBITDA Ajustado

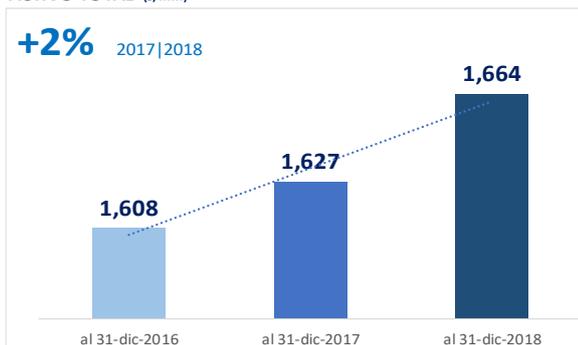
**El EBITDA Ajustado generado en el año ascendió a S/ 196.2MM**, importe equivalente al 22.7% de las ventas y mayor en 10% (S/ 17.7MM) al obtenido el año 2017 de S/ 178.5MM. Este resultado difiere del EBITDA al extornar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión y eliminar el efecto 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 31-diciembre			01-enero al 31-diciembre				
	2018	2017	Variación	2018	2017			
Utilidad Operativa	121.7	98.6	+ 23.1 +23%	Vivienda	169.4	86%	152.7	86%
Depreciación y Amortización	23.5	26.0	- 2.5 -10%	Estacionamientos	16.0	8%	15.0	8%
Intereses del Costo de Ventas	50.9	53.9	- 3.0 -6%	Hoteles	6.6	3%	7.0	4%
Cambios en el valor razonable	0.0	0.0	+ 0.0 n.a.	Rentas	4.2	2%	3.8	2%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>196.2</b>	<b>178.5</b>	<b>+ 17.7 +10%</b>	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>196.2</b>	<b>100%</b>	<b>178.5</b>	<b>100%</b>

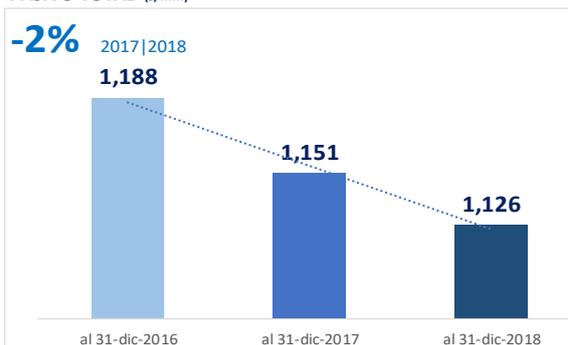
## Balance General

El Activo Total al 31-dic-2018 ascendió a S/ 1,663.9MM, monto mayor en 2% (S/36.6MM) a S/1,627.3MM del 31-dic-2017. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,125.9MM, importe inferior en 2% (S/25.2MM) a dic-2017 de S/1,151.1MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/ 538.0MM, monto superior en 13% (S/61.7MM) al cierre del 2017 de S/476.2.

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente	841.9	895.2	- 53.3
Activo No Corriente	822.0	732.1	+ 89.9
<b>Total Activo</b>	<b>1,663.9</b>	<b>1,627.3</b>	<b>+ 36.6</b>
Pasivo Corriente	539.5	567.4	- 27.9
Pasivo No Corriente	586.4	583.7	+ 2.8
<b>Total Pasivo</b>	<b>1,125.9</b>	<b>1,151.1</b>	<b>- 25.2</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>538.0</b>	<b>476.2</b>	<b>+ 61.7</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>1,663.9</b>	<b>1,627.3</b>	<b>+ 36.6</b>

**ACTIVO TOTAL** (S/MM)


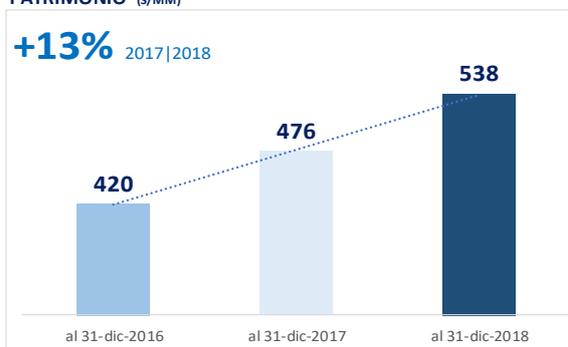
Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

**PASIVO TOTAL** (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

**DEUDA FINANCIERA** (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

**PATRIMONIO** (S/MM)


Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

Al 31-dic-2018, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/302.4MM, monto menor en S/ 25.4MM respecto a dic-2017 de S/ 327.8MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) evolucionó a 1.56 veces (1.58 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Corriente (a)	841.9	895.2	- 53.3
Pasivo Corriente (b)	539.5	567.4	- 27.9
<b>Capital de Trabajo (a-b)</b>	<b>302.4</b>	<b>327.8</b>	<b>- 25.4</b>
<b>Ratio de Liquidez (a/b)</b>	<b>1.56x</b>	<b>1.58x</b>	

La Compañía continuó con la evolución positiva del ratio de **solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando un nivel de 32.3% (0.32 veces) superior al 29.3% (0.29 veces) del año 2017. Durante el ejercicio, el patrimonio neto se fortaleció en 13% (S/61.7MM) y el activo total creció en 2% (S/36.6MM).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Patrimonio Neto (a)	538.0	476.2	+ 61.7
Activo Total (b)	1,663.9	1,627.3	+ 36.6
<b>Ratio de Solvencia (a/b)</b>	<b>0.32x</b>	<b>0.29x</b>	
	<b>32.3%</b>	<b>29.3%</b>	

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el ratio de **apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. Este indicador continuó con su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.09 veces (2.42 veces en el 2017). El pasivo total se redujo en 2% (S/25.2MM) en el periodo analizado, mientras que el patrimonio creció en 13% (S/ 61.7MM) culminando el año 2018 en S/ 538.0MM (S/ 476.2MM al cierre del 2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Pasivo Total (a)	1,125.9	1,151.1	- 25.2
Patrimonio Neto (b)	538.0	476.2	+ 61.7
<b>Ratio de Apalancamiento (a/b)</b>	<b>2.09x</b>	<b>2.42x</b>	

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 cierre del año 2018 el pasivo neto (activo total menos pasivo total) mejoró en 31% (US\$ 6.6MM) hasta el monto de US\$ 14.5MM (US\$ 21.1MM a dic-2017)

US\$ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Activo Total (a)	190.9	175.6	+ 15.3
Pasivo Total (b)	205.4	196.7	+ 8.7
<b>Pasivo Neto (a-b)</b>	<b>(14.5)</b>	<b>(21.1)</b>	<b>+ 6.6</b>

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.

## 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 total, a valor capital, ascendieron al cierre del 2018 a S/602.4MM, monto mayor en 24% (S/116.4MM) al cierre del 2017 de S/ 485.9MM.

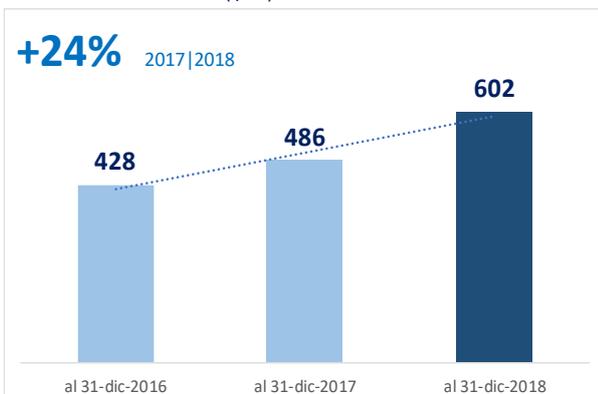
En cuentas de orden el saldo asciende a S/78.6MM (S/118.6MM a dic-2017), éstas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente.

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 2018 ascendió a S/ 680.6MM, importe mayor en 13% (S/ 76.6MM) al cierre del 2017 de S/ 604.0MM.

Al cierre del 2018, la Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.55%, menor al año 2017 de 0.65%.

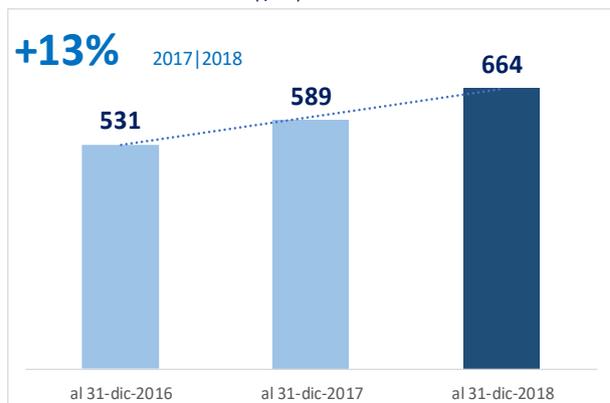
Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

**CUENTAS POR COBRAR** (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

**TOTAL CARTERA VIVIENDA** (S/MM)



Fuente: Estados Financieros Consolidados Intermedios 4to. Trimestre 2018 Elaboración: Propia

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017		Variación	
Generadas por Vivienda	585.0	97%	470.1	97%	+ 114.9	+24%
Generadas por Otros Negocios	17.3	3%	15.8	3%	+ 1.5	+10%
<b>Cuentas por Cobrar Total</b>	<b>602.4</b>		<b>485.9</b>		+ 116.4	+24%
Corriente	158.8	26%	139.7	29%	+ 19.1	+14%
No corriente	443.6	74%	346.2	71%	+ 97.4	+28%
<b>Cuentas por Cobrar Total</b>	<b>602.4</b>		<b>485.9</b>		+ 116.4	+24%
Cuentas de Balance	585.0	83%	470.1	80%	+ 114.9	+24%
Cuentas de Orden	120.7	17%	118.6	20%	+ 2.1	+2%
<b>Cartera de Vivienda</b>	<b>705.8</b>		<b>588.7</b>		+ 117.1	+20%
Cartera de Otros Negocios	17.3	2%	15.8	3%		
Cartera de Vivienda	705.8	98%	588.7	97%		
<b>Cartera Total Empresa</b>	<b>723.1</b>		<b>604.5</b>		+ 118.6	+20%

## Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 2018 asciende a S/ 559.6MM, monto menor en 12% (S/75.7MM) a dic-2017 de S/ 635.3MM. Esta variación se genera por las reducciones en 14% (S/49.3MM) de los proyectos en desarrollo y en 9% (S/ 25.7MM) de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión al cierre del 2018 asciende a S/ 173.2MM, monto menor en 3% (S/5.7MM) al cierre de 2017 de S/ 178.9MM.

Las dos cuentas (inventarios y propiedades de inversión), en forma consolidada, suman S/732.8MM, importe menor en 10% (S/ 81.4MM) al cierre del 2017 de S/ 814.2MM.

Las reservas inmobiliarias (terrenos) al cierre del 2018 suman 217.5 hectáreas (223.5 a dic-2017) equivalente a S/ 163.2MM (S/ 169.5M a dic-2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación	Hectáreas	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Proyectos en desarrollo	297.0	346.3	- 49.3	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Inmuebles terminados	256.7	282.4	- 25.7	Propiedades de inversión	217.5	223.5	- 6.0
Suministros	5.9	6.6	- 0.6	<b>Terrenos (Reserva)</b>	<b>217.5</b>	<b>223.5</b>	- 6.0
<b>Inventarios</b>	<b>559.6</b>	<b>635.3</b>	- 75.7	S/ Millones			
Terreno	163.2	169.5	- 6.3	Inventarios	0.0	0.0	+ 0.0
Otros	10.0	9.4	+ 0.6	Propiedades de inversión	163.2	169.5	- 6.3
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>173.2</b>	<b>178.9</b>	- 5.7	<b>Terrenos (Reserva)</b>	<b>163.2</b>	<b>169.5</b>	- 6.3
<b>Inventarios + Propiedades</b>	<b>732.8</b>	<b>814.2</b>	- 81.4				

## 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 31-dic-2018 asciende a un importe total de S/ 648.0MM, monto mayor en 4% a los S/ 622.6MM del cierre del 2017. El plazo promedio de la deuda es de 3.2 años (3.4 años a dic.2017) a un costo anual promedio ponderado de 7.7% (7.4% a dic-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 cierre del 2018 (S/ 6.4 MM a dic-2017).

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017	
Entidades financieras	162.8	25%	165.7	27%
Mercado de capitales	460.3	71%	407.5	65%
Préstamos de terceros	24.9	4%	49.4	8%
<b>Obligaciones financieras</b>	<b>648.0</b>	<b>100%</b>	<b>622.6</b>	<b>100%</b>

En los últimos años, la Compañía ingresó al Mercado de Capitales y mantiene al cierre del 2018 emisiones por S/ 460.3MM, monto mayor en 13% (S/ 52.8MM) a los S/ 407.5MM al cierre del año 2017, representando el 71% 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 2018, las obligaciones financieras en soles ascienden a S/ 140.9MM, monto menor en S/ 16.3MM) a dic-2017 de S/157.2MM, y es equivalente al 22% de la deuda total.

S/ Millones	al 31-dic-2018		al 31-dic-2017	
Origen Soles	140.9	22%	157.2	25%
Origen Dólares	507.1	78%	465.4	75%
<b>Total</b>	<b>648.0</b>		<b>622.6</b>	

La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo. La Deuda Financiera Neta es el resultado de Obligaciones financieras menos Efectivo y equivalentes de efectivo. Al 31-dic-2018 se obtuvo una relación de 2.89 veces (3.06 veces al cierre del 2017)

S/ Millones	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017	Variación
Obligaciones financieras	648.0	622.6	+ 25.5
Efectivo y equivalente de efectivo	(81.1)	(76.7)	- 4.4
<b>Deuda Financiera Neta (DFN)</b>	<b>567.0</b>	<b>545.9</b>	<b>+ 21.1</b>
EBITDA Ajustado UDM	196.2	178.5	+ 17.7
<b>DFN / EBITDA Ajustado UDM</b>	<b>2.89x</b>	<b>3.06x</b>	

UDM= Últimos Doce Meses

## Flujo de Dinero

Al 31-dic-2018 la Compañía obtuvo saldos positivos de Flujo de Actividades de Operaciones por S/80.9MM, monto menor en S/ 26.3MM a los S/ 107.2MM generados el año 2017.

Así mismo se finalizó 2018 con una posición de caja de S/ 81.1MM (S/ 76.7MM a dic-2017).

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Utilidad del ejercicio	75.8	73.8	+ 2.0
Ajustes a la Utilidad	107.3	53.9	+ 53.5
Actividades de Operación	(102.2)	(20.5)	- 81.7
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>80.9</b>	<b>107.2</b>	<b>- 26.3</b>
Actividades de Inversión	(76.6)	(132.1)	+ 55.5
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>4.3</b>	<b>(24.9)</b>	<b>+ 29.2</b>
Actividades de Financiamiento	0.1	(23.0)	+ 23.1
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>4.4</b>	<b>(47.9)</b>	<b>+ 52.3</b>
Saldo de caja inicial	76.7	124.6	- 47.9
<b>SALDO DE CAJA FINAL</b>	<b>81.1</b>	<b>76.7</b>	<b>+ 4.4</b>

## Indicadores Financieros

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

	01-enero al 31-diciembre	
	2018	2017
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	35.7%	32.6%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	15.3%	13.0%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	9.5%	9.7%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA Ajustado / Ventas)	24.7%	23.5%

	al 31-dic-2018	al 31-dic-2017
Deuda Financiera Neta (a) / EBITDA Ajustado	2.89x	3.06x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	1.05x	1.15x
Liquidez (Activo Corriente/PasivoCorriente)	1.56x	1.58x
Solvencia (Patrimonio / ActivoTotal)	0.32x	0.29x
Apalancamiento (PasivoTotal/PatrimonioNeto)	2.09x	2.42x

(a) Obligaciones Financieras - Efectivo y equivalentes de 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 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	647.4	620.0	+ 27.4
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	238.6	208.1	+ 30.6
	36.9%	33.6%	
Utilidad Operativa	106.3	84.7	+ 21.6
	16.4%	13.7%	
Utilidad Neta	68.0	65.1	+ 2.9
	10.5%	10.5%	
EBITDA Ajustado	169.4	152.7	+ 16.7
	26.2%	24.6%	

## Unidad de Estacionamientos

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. Al 31dic2018 operamos 180 playas de estacionamientos con más de 43.5 mil cocheras y 8.5 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 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	93.7	90.8	+ 3.0
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	29.5	27.4	+ 2.1
	31.5%	30.2%	
Utilidad Operativa	10.9	9.4	+ 1.5
	11.6%	10.3%	
Utilidad Neta	6.8	6.3	+ 0.5
	7.3%	6.9%	
EBITDA	16.0	15.0	+ 1.0
	17.0%	16.5%	

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

El 31-jul-2018, Los Portales S.A operador del Hotel Chiclayo. y Naymlap Inn S.A.C, firmaron un acuerdo de mutuo disenso, dando por terminado en forma anticipada el contrato y como consecuencia la resolución del mismo a partir del 1-set-2018.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2018	2017	Variación
Ventas	51.4	46.2	+ 5.3
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	14.5	10.8	+ 3.7
	28.3%	23.4%	
Utilidad Operativa	0.9	1.2	- 0.3
	1.8%	2.7%	
Utilidad Neta	-0.8	1.0	- 1.8
	-1.5%	2.1%	
EBITDA	6.6	7.0	- 0.4
	12.9%	15.2%	