

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

- al 30 de setiembre de 2022 -



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 2022**.

Es importante mencionar, que **los estados financieros mencionados contemplan la implementación de la NIIF 15** (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes) y de la **NIIF 16** (Arrendamientos).

UNIDADES DE NEGOCIOS

Los Portales S.A. y Subsidiarias segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras seis unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al 30 de setiembre de 2022 se describen a continuación:

Ventas			Rentas			
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	Los Portales Estacionamientos S.A.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Habitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
Desarrollo de proyectos de habitación urbana	Desarrollo de proyectos de vivienda social: Mi Vivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares: Créditos Hipotecarios y Mi Vivienda	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. Cuenta con tres líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros: Country Club Hotel y Arennas Máncora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	

Ventas Contables (S/ Millones)

450.2	63.1	75.5	54.1	34.8	1.4	679.1
-------	------	------	------	------	-----	-------

Utilidad Operativa (S/ Millones)

139.3	4.2	12.0	5.9	6.8	1.1	169.2
-------	-----	------	-----	-----	-----	-------

EBITDA Ajustado (S/ Millones)

156.3	5.0	12.7	15.2	12.7	1.5	203.2
-------	-----	------	------	------	-----	-------

HECHOS RELEVANTES

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Habitación Urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Unidad generó en los primeros 9 meses del año ventas por S/ 450.2 MM, monto mayor en 44% (S/ 136.9 MM) a similar periodo del año 2021 de S/ 313.3 MM. El EBITDA Ajustado fue S/ 156.3 MM, equivalente al 34.7% de las ventas, importe superior en 50% (S/ 51.8 MM) al 2021 de S/ 104.5 MM ▪ La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 30-set-2022 ascendió a S/887.2 MM (valor capital), importe mayor en 6% (S/ 51.5 MM) al cierre del 2021 de S/835.7 MM. La Compañía financia a más de 15,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a setiembre 2022 fue de 0.40% (0.57% a dic-2021)) ▪ Al cierre del 30-set-2022, el inventario de producto terminado ascendió a S/ 141.5 MM, menor en 2% (S/ 3.2 MM) respecto a dic-2021 de S/ 144.8 MM ▪ Las reservas inmobiliarias al 30-set-2022 alcanzan las 187 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a dic-2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Trujillo, Chiclayo, Ica, Lima Sur y Lima Norte.
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Vivienda Social</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Unidad desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura ▪ La Unidad generó ventas por S/ 63.1 MM, mayor en 28% (S/ 13.9 MM) al 2021 de S/49.2MM y el EBITDA ascendió a S/ 5.0 MM, monto mayor en 16% al obtenido en el 2021 de S/ 4.3 MM.
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Departamentos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualmente contamos con 6 proyectos en Lima, Gran Tomás Valle (San Martín de Porres) y Gran Plaza Loreto (Breña/Pueblo Libre), los últimos lanzamientos. ▪ Durante el 2022, la Unidad generó ventas por S/ 75.5 MM, monto mayor en S/ 50.5 MM al 2021 de S/ 24.9 MM y el EBITDA fue S/ 12.7 MM, equivalente al 16.8% de las ventas, importe mayor en S/ 11.8 MM al 2021 de S/ 0.9 MM (3.5% de las ventas).
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Estacionamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Unidad generó en el periodo enero-setiembre ventas por S/ 54.1 MM, monto mayor en 33% (S/ 13.3 MM) al 2021 de S/ 40.8 MM y el EBITDA ascendió a S/ 15.2 MM (28.0% de las ventas), importe mayor en 46% (S/ 4.8 MM) al obtenido en el 2021 (S/10.4MM). ▪ Al 30-set-2022 operamos 190 playas de estacionamientos, administramos 50 mil cocheras y atendemos a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú

HECHOS RELEVANTES

Hoteles	<ul style="list-style-type: none"> La Unidad generó ventas por S/ 34.8 MM, monto mayor en 79% (S/ 15.3 MM) al 2021 de S/19.5 MM y el EBITDA fue S/ 12.7 MM, 36.3% de las ventas y mayor en 108% (S/ 6.6 MM) al obtenido en el 2021 (S/ 6.1 MM) Es importante mencionar, que los resultados obtenidos del 1 enero al 30-setiembre de 2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto a similar periodo del 2019 (año pre-pandemia). El EBITDA ascendió a S/ 12.7 MM, importe mayor en 20% (S/2.1MM) al 2019 de S/ 10.5 MM. 																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">S/ Millones</th> <th colspan="4">01-enero al 30-setiembre</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th>R2019</th> <th>R2020</th> <th>R2021</th> <th>R2022</th> <th colspan="2">2022vs2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ventas</td> <td>37.9</td> <td>13.3</td> <td>19.5</td> <td>34.8</td> <td>-3.1</td> <td>-8%</td> </tr> <tr> <td>Utilidad Neta</td> <td>1.1</td> <td>(11.3)</td> <td>(4.0)</td> <td>4.2</td> <td>+3.1</td> <td>273%</td> </tr> <tr> <td>Margen</td> <td>3.0%</td> <td>(84.8%)</td> <td>(20.7%)</td> <td>12.0%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>10.5</td> <td>(2.2)</td> <td>6.1</td> <td>12.7</td> <td>+2.1</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Margen</td> <td>27.8%</td> <td>(16.5%)</td> <td>31.2%</td> <td>36.3%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	S/ Millones	01-enero al 30-setiembre						R2019	R2020	R2021	R2022	2022vs2019		Ventas	37.9	13.3	19.5	34.8	-3.1	-8%	Utilidad Neta	1.1	(11.3)	(4.0)	4.2	+3.1	273%	Margen	3.0%	(84.8%)	(20.7%)	12.0%			EBITDA	10.5	(2.2)	6.1	12.7	+2.1	20%	Margen	27.8%	(16.5%)	31.2%	36.3%	
S/ Millones	01-enero al 30-setiembre																																															
	R2019	R2020	R2021	R2022	2022vs2019																																											
Ventas	37.9	13.3	19.5	34.8	-3.1	-8%																																										
Utilidad Neta	1.1	(11.3)	(4.0)	4.2	+3.1	273%																																										
Margen	3.0%	(84.8%)	(20.7%)	12.0%																																												
EBITDA	10.5	(2.2)	6.1	12.7	+2.1	20%																																										
Margen	27.8%	(16.5%)	31.2%	36.3%																																												
Financieros	<ul style="list-style-type: none"> Al 30-set-2022, la deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) disminuyó en 4% (S/ 9.6 MM), finalizando en S/ 352.9MM (S/ 362.5 MM a diciembre 2021) Así mismo, se obtuvo: <ul style="list-style-type: none"> La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 1.11veces (1.49 veces a diciembre 2021 y 3.12 veces a diciembre 2020). El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 33.9% (32.3% a diciembre 2021 y 33.1% a diciembre 2020). El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 1.95 veces (2.10 veces a dic-2021 y 2.02 veces a diciembre 2020). El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.39 veces (1.33 veces a dic- 2021 y 1.60 veces a diciembre 2020). Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, en el mes de mayo, Moody's Perú mejoró la clasificación de ML A-2.pe (Positiva) a ML A-2+.pe (Estable). A la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones: 																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Clasificadora de Riesgos</th> <th>Categoría Anterior</th> <th>Categoría Vigente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Papeles Comerciales</td> <td>Información al 31-dic-2021</td> <td>Moody's Perú ML A-2.pe Positiva</td> <td>29-Nov-21 31-May-22 ML A-2+.pe Estable</td> </tr> <tr> <td>Información al 31-marzo-2022</td> <td>PCR Pacific Credit Rating</td> <td>24-May-22 22-Jul-22 CLA-2+.pe PE 2+ Estable</td> </tr> </tbody> </table>	Clasificadora de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente	Papeles Comerciales	Información al 31-dic-2021	Moody's Perú ML A-2.pe Positiva	29-Nov-21 31-May-22 ML A-2+.pe Estable	Información al 31-marzo-2022	PCR Pacific Credit Rating	24-May-22 22-Jul-22 CLA-2+.pe PE 2+ Estable																																				
Clasificadora de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente																																													
Papeles Comerciales	Información al 31-dic-2021	Moody's Perú ML A-2.pe Positiva	29-Nov-21 31-May-22 ML A-2+.pe Estable																																													
	Información al 31-marzo-2022	PCR Pacific Credit Rating	24-May-22 22-Jul-22 CLA-2+.pe PE 2+ Estable																																													

ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el periodo enero-setiembre ventas por S/ 679.1 MM, monto mayor en 51% (S/ 229.4 MM) a similar periodo del 2021 de S/ 449.7 MM. La utilidad bruta fue de S/293.1MM (S/ 187.4 MM en el 2021), equivalente a 43.2% de las ventas (41.7% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 169.2 MM (24.9% de las ventas), monto superior en S/ 85.7 MM a los S/ 83.5 MM (18.6% de las ventas) del 2021. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 90.0 MM, monto mayor en S/ 58.1 MM al 2021 de S/ 31.8 MM y equivalente a 13.2% de las ventas (7.1% en el 2021).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2022	2021	2022 vs 2021
Ventas	679.1	449.7	+ 229.4 +51%
Utilidad Bruta	293.1	187.4	+ 105.7 +56%
Margen Bruto	43.2%	41.7%	
Utilidad Operativa	169.2	83.5	+ 85.7 +103%
Margen Operativo	24.9%	18.6%	
Utilidad Neta	90.0	31.8	+ 58.1 +183%
Margen Neto	13.2%	7.1%	
EBITDA Ajustado	203.2	128.2	+ 75.0 +59%
Margen EBITDA	29.9%	28.5%	

El EBITDA Ajustado de los primeros nueve meses al año ascendió a S/ 203.2MM, importe equivalente a 29.9% de las ventas y mayor en 59% (S/ 75.0MM) al obtenido en el 2021 de S/128.2 MM (28.5% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre		
	2022	2021	2022 vs 2021
Utilidad Operativa	169.2	83.5	+ 85.7 +103%
Depreciación y Amortización	22.5	23.7	- 1.2 -5%
EBITDA	191.7	107.1	+ 84.5 +79%
Intereses en el Costo de Ventas	11.6	21.1	- 9.5 -45%
EBITDA Ajustado	203.2	128.2	+ 75.0 +59%

El EBITDA Ajustado acumulado de los últimos doce meses al 30-set-2022 a S/ 318.7 MM, monto superior en 91% (S/ 152.1 MM) a los S/ 166.6MM obtenidos en similar periodo al 30-set-2021

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 30-setiembre-2022 ascendió a S/ 2,052.1 MM, monto mayor en S/ 78.9 MM a S/ 1,973.2 MM de dic-2021. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,357.2 MM, importe superior en S/20.9MM a dic-2021 de S/ 1,336.2 MM. **El patrimonio neto fue de S/694.9 MM, importe mayor en S/ 58.0 MM al cierre del 2021 de S/ 636.9 MM.**

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (89% al cierre del 2021) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 91% (90% al cierre del 2021) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes, incluido en otras cuentas por pagar.

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021	
Activo Total	2,052.1	100%	1,973.2	100%
Activo Corriente	989.1	48%	934.8	47%
Activo No Corriente	1,062.9	52%	1,038.3	53%
Efectivo y equivalente de efectivo	255.4	12%	246.3	12%
Cuentas por cobrar comerciales	741.5	36%	731.6	37%
Inventarios	579.9	28%	492.2	25%
Propiedades de inversión	256.3	12%	291.3	15%
Otras cuentas del activo	219.0	11%	211.8	11%
Pasivo Total	1,357.2	100%	1,336.2	100%
Pasivo Corriente	709.3	52%	701.2	52%
Pasivo No Corriente	647.8	48%	635.1	48%
Obligaciones financieras	591.6	44%	594.3	44%
Cuentas por pagar comerciales	390.2	29%	433.8	32%
Anticipos de clientes	250.1	18%	171.5	13%
Otras cuentas del pasivo	125.2	9%	136.6	10%
Patrimonio	694.9	100%	636.9	100%
Capital	253.8	37%	253.8	40%
Reserva legal y otras reservas	57.0	8%	56.8	9%
Resultados Acumulados	294.2	42%	245.0	38%
Resultados del Ejercicio	90.0	13%	81.3	13%
Pasivo Total y Patrimonio	2,052.1		1,973.2	
Cuentas por Cobrar de orden	145.8		104.1	

Al 30 de setiembre de 2022, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 279.8MM, monto mayor en S/ 46.1MM a dic-2021 de S/ 233.7MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.39 veces. 1.33 veces a dic -2021 y 1.60 veces a dic-2020

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Corriente (a)	989.1	934.8	743.6	813.4
Pasivo Corriente (b)	709.3	701.2	465.0	531.6
Capital de Trabajo (a-b)	279.8	233.7	278.6	281.9
Ratio de Liquidez (a/b)	1.39x	1.33x	1.60x	1.53x

La Compañía mejoró el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 33.9%. A dic-2021 finalizó en 32.3% y a dic-2020 fue 33.1%.

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Patrimonio Neto (a)	694.9	636.9	579.9	573.7
Activo Total (b)	2,052.1	1,973.2	1,752.3	1,745.5
Ratio de Solvencia (a/b)	33.9%	32.3%	33.1%	32.9%

La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el **índice de apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. Este indicador alcanzó el nivel de 1.95 veces al cierre de setiembre 2022. 2.10 veces a dic-2021 y 2.02 veces a dic-2020.

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Pasivo Total (a)	1,357.2	1,336.2	1,172.4	1,171.8
Patrimonio Neto (b)	694.9	636.9	579.9	573.7
Apalancamiento (a/b)	1.95x	2.10x	2.02x	2.04x

Durante el año 2022, la Compañía ha continuado con el plan de mitigar el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del 30-set-22, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 32.6MM.

USD Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Total (a)	172.7	195.7	192.1	197.8
Pasivo Total (b)	140.1	160.3	168.6	215.8
Activo (Pasivo) Neto (a-b)	32.6	35.4	23.5	(18.0)

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 30-set-2022 a S/255.4MM, monto mayor en S/ 9.2MM a dic-2021 de S/ 246.3MM.

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020	
Cajas y fondos fijos	0.4	0%	0.4	0%	1.6	1%
Fondos mutuos y depósitos a plazo	59.6	23%	114.9	47%	0.0	0%
Entidades financieras	195.4	77%	131.0	53%	155.1	99%
Efectivo y Equivalentes	255.4		246.3		156.8	

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, al cierre del 30-set-2022 ascendieron a S/741.5MM, monto mayor en 1% (S/ 9.9MM) a dic-2021 de S/ 731.6MM.**

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020
Habilitación Urbana	732.0	99%	723.0	99%	633.1
Generadas por otros negocios	9.5	1%	8.6	1%	11.8
Cuentas por Cobrar (valor capital)	741.5		731.6		644.9
Corriente	135.5	18%	162.5	22%	157.4
No corriente	605.9	82%	569.0	78%	487.9
Cuentas por Cobrar (valor capital)	741.5		731.6		645.3

En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 145.8MM (S/104.1MM a dic-2021), estas cuentas 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 30-set-2022 ascendió a S/887.2MM (valor capital), importe mayor en 6% (S/ 51.5MM) al cierre del 2021 de S/835.7MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a setiembre de 2022 fue de 0.40% (0.57% a dic-2021). 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.

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020
Cuentas de Balance	741.5	84%	731.6	88%	645.3
Cuentas de Orden	145.8	16%	104.1	12%	93.5
Cartera Total (valor capital)	887.2		835.7		738.7
Cartera de Otros Negocios	9.5	1%	8.6	1%	12.2
Cartera de Habilitación Urbana	877.7	99%	827.1	99%	726.6
Cartera Total (valor capital)	887.2		835.7		738.7

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 30-set-2022 asciende a S/ 579.9MM, monto mayor en S/87.7MM a dic-2021 de S/ 492.2MM.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/220.7MM, monto menor en S/ 38.2MM al cierre de 2021 de S/ 258.9MM. El rubro de terrenos, 87% de esta cuenta, disminuyó en S/ 38.2MM y cerró a setiembre 2022 con un saldo de S/ 230.2MM

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	426.6	74%	339.8	69%	400.6	82%
Inmuebles terminados	141.5	24%	144.8	29%	81.5	17%
Mercadería y suministros	11.8	2%	7.6	2%	7.5	2%
Inventarios	579.9	100%	492.2	100%	489.6	100%
Terrenos	197.6	77%	232.6	80%	248.5	81%
Otros	58.7	23%	58.7	20%	57.7	19%
Propiedades de inversión	256.3	100%	291.3	100%	306.2	100%
Inventarios y Propiedades	836.1		783.5		795.8	

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron al 30-set-2022 con un saldo de S/ 765.7MM, monto mayor en 7% (S/48.5MM) a dic-2021 de S/717.2MM

Las reservas inmobiliarias al 30-set-2022 están constituidas por 187 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a diciembre 2021) ubicadas en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Trujillo, Chiclayo, Ica, Lima Sur y Lima Norte.

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	426.6	56%	339.8	47%	400.6	
Inmuebles terminados	141.5	18%	144.8	20%	81.5	
Terrenos	197.6	26%	232.6	32%	248.5	
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	765.7	100%	717.2	100%	730.6	
Mercadería, suministros y otros	70.5		66.3		65.2	
Inventarios y Propiedades	836.1		783.5		795.8	

Obligaciones Financieras

Al 30-set-2022, la deuda total ascendió a S/ 608.3MM (equivalente a USD 152.7MM al tipo de cambio de S/ 3.984), importe similar a los S/ 608.8MM (equivalente a USD 152.3MM a S/ 3.998) de dic-2021.

En Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Total Obligaciones Soles	608.3	608.8	666.1
Tipo de Cambio Cierre	3.984	3.998	3.624
Total Obligaciones USD	152.7	152.3	183.8

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos. Las obligaciones financieras se presentan en el balance netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 16.7 MM (S/ 14.5 MM a diciembre 2021)

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Entidades financieras	113.4 19%	112.0 18%	131.3 20%
Organismos multilaterales	163.7 27%	173.1 28%	174.2 26%
Mercado de capitales	327.5 54%	311.2 51%	341.6 51%
Otros financiamientos	3.8 1%	12.5 2%	18.9 3%
Total Obligaciones	608.3 100%	608.8 100%	666.1 100%
Gastos de estructuración de deuda	(16.7)	(14.5)	(10.3)
Obligaciones Financieras	591.6	594.3	655.8

El 79% (S/ 480.5 MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año) y similar a dic-2021 de S/ 481.4 MM (79% de la deuda).

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Corriente (Menor a 1 año)	127.9 21%	127.4 21%	113.0 17%
No Corriente (Mayor a 1 año)	480.5 79%	481.4 79%	553.1 83%
Total Obligaciones	608.3 100%	608.8 100%	666.1 100%

En el transcurso del año 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**. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 340.5 MM, equivalente al 56% del saldo total, y fueron mayores en 8% (S/26.3 MM) a dic-2021 de S/ 314.2 MM, 52% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 69.7 MM disminuyendo en 5% (US\$ 4.0 MM) respecto a dic-2021 de USD 73.7 MM

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Origen Soles	340.5 56%	333.6 55%	314.2 47%
Origen Dólares	67.2	68.8	97.1
Tipo de Cambio Cierre	3.984	3.998	3.624
	267.8 44%	275.2 45%	351.8 53%
Total Obligaciones	608.3	608.8	666.1

La Compañía mantiene al cierre del 30-set-2022 una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 352.9 MM, monto menor en 3% (S/ 9.6 MM) al cierre de dic-2021 de S/ 362.5 MM

S/ Millones	al 30-set-2022		al 31-dic-2021		al 31-dic-2020	
Obligaciones financieras	608.3	100%	608.8	100%	666.1	100%
Efectivo y equivalente	255.4	42%	246.3	40%	156.8	24%
Deuda Financiera Neta	352.9	58%	362.5	60%	509.3	76%

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 analizado. Al cierre del 30-set-2022 se obtuvo una relación de 1.11 veces (1.49 veces a dic-2021 y 3.06 veces a dic-2020)

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Deuda Financiera Neta (DFN)	352.9	362.5	509.3
EBITDA Ajustado UDM	318.7	243.6	166.6
DFN / EBITDA Ajustado	1.11x	1.49x	3.06x

UDM= Últimos Doce Meses Covenant: DFN/Ebitda Ajustado<=3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30-set-2022, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 390.2 MM, monto menor en S/43.6 MM al cierre del 2021 de S/ 433.8 MM. Las cuentas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras.

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Facturas y Letras por pagar	359.8	406.7	286.0
Factoring con proveedores	30.5	27.1	27.7
Total Cuentas por Pagar	390.2	433.8	313.8

Anticipos de Clientes

Al 30-set-2022, los anticipos de clientes suman S/ 250.1 MM, monto mayor en S/ 78.6 MM a diciembre 2021 de S/ 171.5 MM. Los anticipos comprenden los pagos recibidos de los clientes de las unidades de negocios de habilitación urbana, vivienda social y departamentos por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta que realizan durante el período de su habilitación y/o construcción, y antes del reconocimiento del ingreso por la venta del bien.

S/ Millones	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020
Anticipos de Clientes	250.1	171.5	102.0

Indicadores Financieros

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

	01-enero al 30-setiembre			
	2022	2021	2020	
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	43.2%	41.7%	41.0%	
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	24.9%	18.6%	20.2%	
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	13.2%	7.1%	5.5%	
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	29.9%	28.5%	31.8%	
x=veces	al 30-set-2022	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	Covenants
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	33.9%	32.3%	33.1%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.95x	2.10x	2.02x	<=4.00x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.39x	1.33x	1.60x	>=1.00x
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	1.11x	1.49x	3.06x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.51x	0.57x	0.88x	<=1.30x

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del periodo enero-setiembre 2022 es superavitario, ascendiendo a S/ 190.2 MM, importe menor en S/ 187.3 MM a similar periodo del 2021 de S/ 377.5MM. Así mismo, el Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/69.5MM (S/ 253.9 MM en el 2021). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) alcanzó S/ 7.4 MM, (S/ 150.3 MM en el 2021).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2022	2021
Utilidad del ejercicio	90.0	31.8
Ajustes a la Utilidad	62.0	108.6
Actividades de Operación	38.2	237.0
Flujo después de Actividades de Operación	190.2	377.5
Actividades de Inversión	(120.6)	(123.5)
Flujo después de Actividades de Inversión	69.5	253.9
Actividades de Financiamiento	(62.2)	(103.6)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	7.4	150.3
Saldo de caja inicial	248.0	156.8
Saldo de Caja Final	255.4	307.1

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

El negocio de Habilitación Urbana desarrolla productos inmobiliarios enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana primaria y secundaria. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes con instalaciones de servicios básicos (título de propiedad, servicios de agua, desagüe y electricidad, parques, jardines y aportes municipales y educativos). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. La característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo con una cuota inicial del 20% del valor del terreno y el saldo es financiado hasta por 120 meses. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución en 10 regiones del país. Los Portales ha desarrollado con éxito el mercado de viviendas secundarias, concentrándonos en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa. A la fecha, se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia (Cañete) e Ica.

La Unidad generó en los primeros 9 meses del 2022 ventas por S/ 450.2 MM, monto mayor en 44% (S/ 136.9 MM) a similar periodo del 2021 de S/ 313.3 MM. La utilidad bruta fue de S/ 222.3 MM (S/ 150.8 MM en el 2021), equivalente a 49.4% de las ventas (48.1% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 139.3 MM (30.9% de las ventas), monto mayor en 81% (S/ 62.2 MM) al 2021 de S/ 77.0 MM (24.6% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 156.3 MM, equivalente al 34.7% de las ventas, importe mayor en 50% (S/ 51.8 MM) al 2021 de S/ 104.5 MM.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre				
	2022	2021	2022vs2021		
Ventas	450.2	313.3	+ 136.9	+44%	
Utilidad Bruta	222.3	150.8	+ 71.6	+47%	
Margen Bruto	49.4%	48.1%			
Utilidad Operativa	139.3	77.0	+ 62.3	+81%	
Margen Operativo	30.9%	24.6%			
Utilidad Neta	77.9	39.6	+ 38.3	+97%	
Margen Neto	17.3%	12.6%			
EBITDA Ajustado	156.3	104.6	+ 51.7	+49%	
Margen EBITDA	34.7%	33.4%			

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura

La Unidad de Negocios generó ventas en el periodo enero-setiembre por S/ 63.1MM, monto mayor en S/ 13.9MM a similar periodo del 2021 de S/ 49.2MM. La utilidad bruta fue S/ 18.2MM (S/ 15.0MM en el 2021), equivalente a 28.8% de las ventas (30.4% en el 2021). El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 5.0MM (7.9% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 2021 de S/ 4.3MM.

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura

La Unidad de Negocios generó ventas en el periodo enero–setiembre por S/ 63.1 MM, monto mayor en S/ 13.9 MM a similar periodo del 2021 de S/ 49.2 MM. La utilidad bruta fue S/ 18.2 MM (S/ 15.0 MM en el 2021), equivalente a 28.8% de las ventas (30.4% en el 2021). El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 5.0 MM (7.9% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 2021 de S/ 4.3 MM.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre				
	2022	2021	2022vs2021		
Ventas	63.1	49.2	+ 13.9	+28%	
Utilidad Bruta	18.2	15.0	+ 3.2	+21%	
Margen Bruto	28.8%	30.4%			
Utilidad Operativa	4.2	3.9	+ 0.3	+8%	
Margen Operativo	6.6%	7.8%			
Utilidad Neta	0.9	1.5	- 0.5	-36%	
Margen Neto	1.5%	3.0%			
EBITDA Ajustado	5.0	4.3	+ 0.7	+16%	
Margen EBITDA	7.9%	8.7%			

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

Los Portales, en los últimos 30 años, ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. A la fecha, la Unidad está especializada en proyectos de vivienda dentro del programa Mi Vivienda. La Compañía viene implementando el plan estratégico de crecimiento del negocio que tiene como objetivo el desarrollo de proyectos innovadores que atiendan la demanda existente.

Actualmente contamos con 6 proyectos en Lima, Gran Tomás Valle (San Martín de Porres) y Gran Plaza Loreto (Breña/Pueblo Libre), los últimos lanzamientos.

La Unidad generó, en el periodo enero–setiembre, ventas por S/ 75.5 MM, monto mayor en S/ 50.5 MM a similar periodo del 2021 de S/ 24.9 MM. La utilidad bruta fue de S/ 21.3 MM (S/ 5.1 MM en el 2021), equivalente a 28.2% de las ventas (20.6% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 12.0 MM (15.8% de las ventas). El EBITDA fue S/ 12.7 MM, equivalente al 16.8% de las ventas, importe mayor en S/ 11.8 MM al 2021 de S/ 0.9 MM (3.5% de las ventas).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre				
	2022	2021		2022vs2021	
Ventas	75.5	24.9	+ 50.5	+203%	
Utilidad Bruta	21.3	5.1	+ 16.1	+314%	
Margen Bruto	28.2%	20.6%			
Utilidad Operativa	12.0	0.0	+ 11.9	+32,232%	
Margen Operativo	15.8%	0.1%			
Utilidad Neta	6.7	-1.1	+ 7.8	-741%	
Margen Neto	8.9%	-4.2%			
EBITDA	12.7	0.9	+ 11.8	+1,331%	
Margen EBITDA	16.8%	3.5%			

UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad 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. Al 30-set-2022 operamos 190 playas de estacionamientos, administramos 50 mil cocheras y atendemos a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú

La Unidad implementó APPARKA, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos del Grupo, que cuenta con cerca de 100 mil usuarios. Este aplicativo entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.

La Unidad generó en los primeros nueve meses del año 2022 ventas por S/ 54.1 MM, monto mayor en 33% (S/ 13.3 MM) a similar periodo del 2021 de S/ 40.8 MM. La utilidad bruta fue de S/ 16.2 MM, superior en 62% (S/ 6.3 MM) al 2021 de S/ 5.9 MM, equivalente a 30.0% de las ventas (24.4% en el 2021). El EBITDA ascendió a S/ 15.2 MM (28.0% de las ventas), monto mayor en 46% (S/ 4.8 MM) a los obtenidos en el 2021 (S/ 10.4 MM)

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre				
	2022	2021		2022vs2021	
Ventas	54.1	40.8	+ 13.3	+33%	
Utilidad Bruta	16.2	10.0	+ 6.3	+63%	
Margen Bruto	30.0%	24.4%			
Utilidad Operativa	5.9	1.1	+ 4.8	-428%	
Margen Operativo	10.9%	2.7%			
Utilidad Neta	1.7	-1.6	+ 3.3	+204%	
Margen Neto	3.1%	-4.0%			
EBITDA	15.2	10.4	+ 4.8	+46%	
Margen EBITDA	28.0%	25.4%			

UNIDAD DE HOTELES

La estrategia de negocio busca posicionar al Grupo como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Country Club Lima Hotel y Arennas Mancora para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo. Al 30 de setiembre de 2022, administramos 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Mancora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.

La Unidad generó para el periodo enero a setiembre de 2022 ventas por S/ 34.8 MM, monto mayor en 78% (S/ 15.3 MM) a similar periodo del 2021 de S/ 19.5 MM. La utilidad bruta fue de S/14.2 MM (S/ 5.2 MM en el 2021) equivalente a 40.8% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 6.8 MM (S/-0.2 MM en el 2021) y el EBITDA fue S/ 12.7 MM, 36.3% de las ventas y mayor en 108% (S/ 6.6 MM) al obtenido en el 2021 (S/ 6.1 MM)

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre				
	2022	2021	2022vs2021		
Ventas	34.8	19.5	+ 15.3	+79%	
Utilidad Bruta	14.2	5.2	+ 9.0	+174%	
Margen Bruto	40.8%	26.6%			
Utilidad Operativa	6.8	-0.2	+ 7.0	+4,296%	
Margen Operativo	19.6%	-0.8%			
Utilidad Neta	4.2	-4.0	+ 8.2	+203%	
	12.0%	-20.7%			
EBITDA	12.7	6.1	+ 6.6	+108%	
Margen EBITDA	36.3%	31.2%			

Es importante mencionar, que los resultados obtenidos del 1 enero al 30-setiembre de 2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto a similar periodo del 2019 (año pre-pandemia). El EBITDA ascendió a S/ 12.7 MM, importe mayor en 20% (S/ 2.1 MM) al 2019 de S/10.5MM.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre					
	R2019	R2020	R2021	R2022	2022vs2019	
Ventas	37.9	13.3	19.5	34.8	-3.1	-8%
Utilidad Neta	1.1	(11.3)	(4.0)	4.2	+3.1	273%
Margen	3.0%	(84.8%)	(20.7%)	12.0%		
EBITDA	10.5	(2.2)	6.1	12.7	+2.1	20%
Margen	27.8%	(16.5%)	31.2%	36.3%		