

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 30 de junio de 2020**.

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

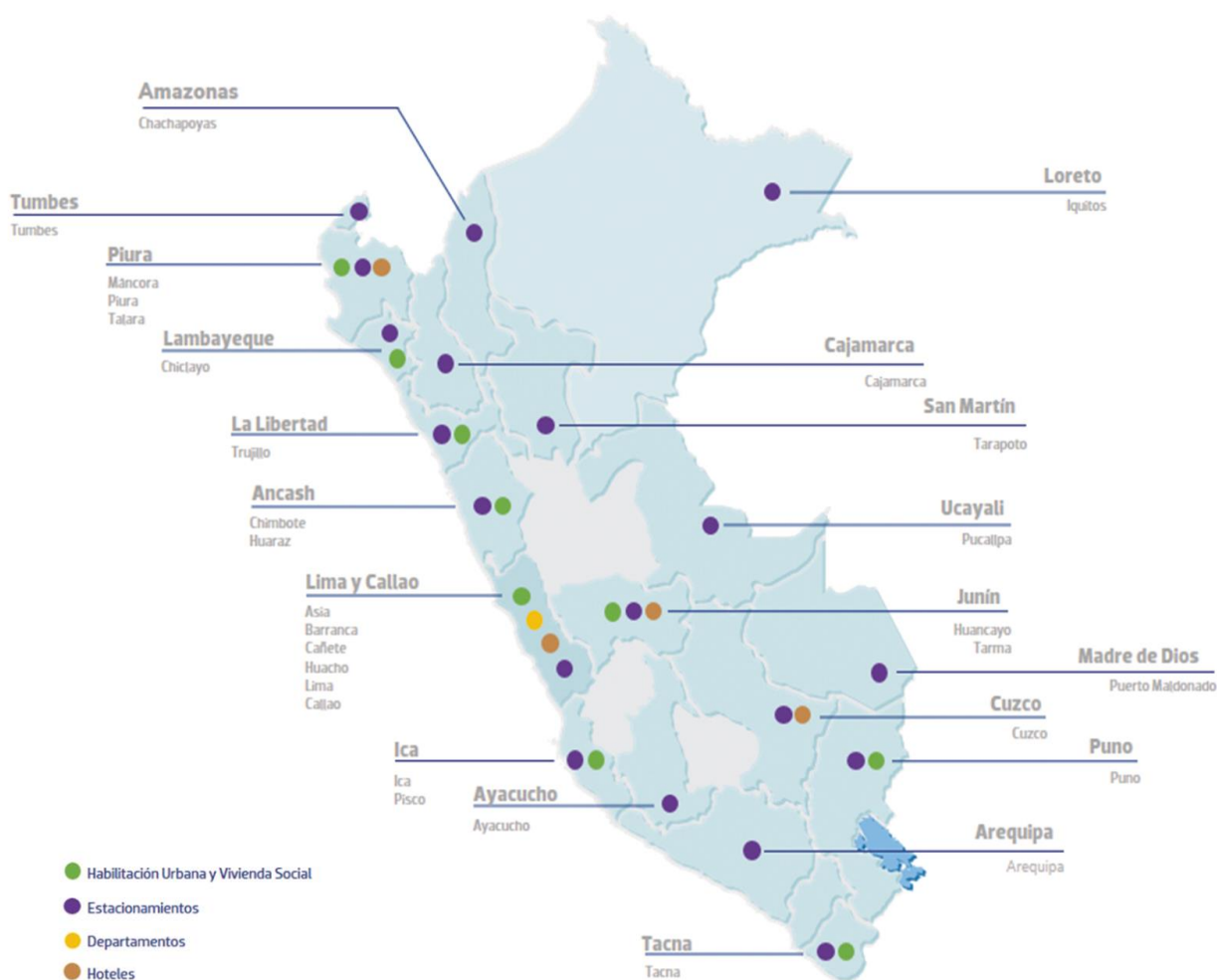
Los Portales S.A. segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cinco unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al 30 de junio de 2020 se describen a continuación:

Ventas		Rentas			Total Empresa
Habitación Urbana y Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
Desarrollo de proyectos de habitación urbana y vivienda social Contribuyente de los programas de gobierno Mi Vivienda y Techo Propio.	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares	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 Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Ventas (S/ Millones)					
165.0	10.5	27.8	10.3	0.8	214.3
Utilidad Operativa (S/ Millones)					
40.5	(0.2)	(1.4)	(5.6)	0.4	33.8
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
57.5	0.3	4.7	(1.4)	0.7	61.8

PRESENCIA NACIONAL

Estamos presentes en

- 19 regiones
- 30 provincias



HECHOS RELEVANTES

Ante la situación originada por la pandemia del Covid-19, **la empresa con la finalidad de mitigar el impacto en sus operaciones, desarrolló un plan de acción** basado en cuatro frentes:

1. Preservación de la salud de nuestros trabajadores, implementando una serie de protocolos, más allá de los establecidos por ley, y estableciendo pautas de home office para todas las áreas esenciales.
2. Aseguramiento de la liquidez de la empresa
3. Ajustes de la estructura de costos y gastos
4. Adaptación de las operaciones de nuestras unidades de negocio a la nueva realidad comercial y operativa

A la fecha de la presentación del presente informe, **el plan de acción se ejecuta conforme a lo planificado y obteniendo los resultados esperados.**

Habilitación Urbana y Vivienda Social:

- Nos hemos transformado radicalmente en el proceso de comercialización, pasando de una venta de manera casi 100% presencial, en casetas de venta, a la venta remota.
- Se ha presentado un incremento en la morosidad, ante ello hemos trabajado para nuestros clientes:
 - Plan de reprogramación de una y hasta tres letras hacia el final del cronograma, sin ningún tipo de intereses o recargos adicionales, y/o
 - Plan de refinanciamiento, previo análisis de los clientes, con la finalidad de reducir el valor de la cuota de los próximos seis meses.

Departamentos

- Desde el año pasado desarrollamos el proceso de comercialización de venta remota, situación que favoreció la venta de los últimos meses
- Actualmente contamos con cuatro proyectos, habiendo lanzado el último en el mes de agosto en la Av. La Mar, Miraflores.

Estacionamientos

- La Unidad vio afectada sus operaciones y al cierre de junio operaba el 43% de las operaciones contratadas. A la fecha del informe estamos al 72%.
- Estamos en un proceso de reinvención del negocio, maximizando el uso del espacio mediante la diversificación en negocios colaterales

Hoteles

- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Durante estos meses hemos atendido a empresas mineras y constructoras que han usado nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores en períodos de cuarentena.
- Vemos la oportunidad de trabajar estrategias dirigidas al turismo interno
- Asimismo, en el mes de agosto, reinició sus operaciones el restaurante Perroquet

Financieros

- La empresa ha mantenido su nivel de deuda en niveles de promedio de entre US\$195MM y US\$200MM
- En el primer semestre fue desembolsado el préstamo por US\$ 40MM del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) que será invertido en la adquisición de tierras del negocio de Habitación Urbana
- Se obtuvo:
 - Una relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 3.17 veces (2.66 veces al cierre del 2019)
 - Un índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 32.4% respecto al 33.3% de dic-2019
 - Un ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.32 veces respecto a 2.04 veces de dic-2019.
 - Un índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.72 veces (1.53 veces al cierre del 2019)
- 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	Comité (sesión de:)
Bono Corporativo	BBB+.pe A-	Moody's Class y Asociados	05-jun-2020 16/2020 del 29-may-20
Papeles Comerciales	ML2.pe CLA-2+	Moody's Class y Asociados	05-jun-2020 16/2020 del 29-may-20

RESULTADOS FINANCIEROS

La Compañía generó en el primer semestre del 2020 (en adelante, 1S2020) ventas por S/ 214.3MM, monto menor en S/ 125.5MM al prime semestre del 2019 (en adelante, 1S2019) de S/339.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 84.1MM (S/ 120.1MM en el 1S2019), equivalente a 39.2% de las ventas (35.4% en el 1S2019). La utilidad operativa ascendió a S/33.8MM, monto menor en S/ 11.4MM a los S/ 45.2MM del 1S2019. La utilidad neta obtenida fue de S/ 2.6MM, monto inferior en S/ 25.4MM al 1S2019 de S/ 28.0MM y equivalente a 1.2% de las ventas (8.2% en el 1S2019). El EBITDA Ajustado fue de S/61.8MM, equivalente al 28.8% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Ventas	214.3	339.8	- 125.5
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	84.1	120.1	- 36.1
	39.2%	35.4%	
Utilidad Operativa	33.8	45.2	- 11.4
	15.8%	13.3%	
Utilidad Neta	2.6	28.0	- 25.4
	1.2%	8.2%	
EBITDA Ajustado	61.8	84.0	- 22.2
	28.8%	24.7%	

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado en el 1S2020 ascendió a S/ 61.8MM, importe equivalente al 28.8% de las ventas y menor en S/ 22.2MM al obtenido el 1S2019 de S/ 84.0MM. 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-junio		
	2020	2019	Variación
Utilidad Operativa	33.8	45.2	- 11.4
Depreciación y Amortización	16.9	18.7	- 1.8
EBITDA	50.7	63.9	- 13.2
Intereses en el Costo de Ventas	11.1	20.1	- 9.0
EBITDA Ajustado	61.8	84.0	- 22.2

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 30-jun-2020 ascendió a S/ 1,914.0MM, monto mayor en S/ 168.52MM a S/ 1,745.5MM del 31-dic-2019. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,336.7MM, importe superior en S/ 165.0MM a dic-2019 de S/ 1,171.8MM. El patrimonio neto alcanzó el importe de S/577.2MM, monto superior en S/ 3.6MM al cierre del 2019 de S/573.7MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 85% (83% al cierre del 2019) del mismo son (i) efectivo y equivalentes (ii) cuentas por cobrar comerciales, (iii) inventarios y (iv) propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 94% (92% al cierre del 2019) del mismo son (i) obligaciones financieras, (ii) cuentas por pagar comerciales y (iii) anticipos de clientes incluido en otras cuentas por pagar.

S/ Millones	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	281.2	95.6	+ 185.6
Cuentas por cobrar comerciales	653.6	624.7	+ 28.9
Inventarios	473.2	528.6	- 55.4
Propiedades de inversión	227.2	198.5	+ 28.7
Otras cuentas del activo	278.8	298.1	- 19.3
Total Activo	1,914.0	1,745.5	+ 168.5
Obligaciones financieras	853.6	633.4	+ 220.1
Cuentas por pagar comerciales	313.2	358.1	- 44.9
Anticipos de clientes	85.0	87.2	- 2.2
Otras cuentas del pasivo	85.0	93.0	- 8.1
Total Pasivo	1,336.7	1,171.8	+ 165.0
Capital	253.8	253.8	+ 0.0
Reserva legal y otras reservas	45.7	44.7	+ 0.9
Resultados acumulados	277.8	275.2	+ 2.6
Total Patrimonio	577.2	573.7	+ 3.6
Total Pasivo + Patrimonio	1,914.0	1,745.5	+ 168.5
Cuentas de Orden	72.4	57.0	+ 15.4

Al 30 de junio de 2020, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 398.2MM, monto mayor en S/ 116.3MM a dic-2019 de S/ 281.9MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) mejoró respecto a dic -2019 (1.53 veces) obteniendo el nivel de 1.72 veces. Al cierre de jun-2019, el índice obtenido fue 1.53 veces.

S/ Millones	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	al 30-jun-2019
Activo Corriente (a)	954.2	813.4	881.0
Pasivo Corriente (b)	556.0	531.6	516.3
Capital de Trabajo (a-b)	398.2	281.9	364.7
Ratio de Liquidez (a/b)	1.72x	1.53x	1.71x

Covenant: $a/b \geq 1.00x$

La Compañía redujo su **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando un nivel de 32.4% inferior al 33.3% del cierre del 2019. Al cierre de jun-2019, el índice obtenido fue 30.4%.

S/ Millones	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	al 30-jun-2019
Patrimonio Neto (a)	577.2	573.7	523.4
Activo Total (b)	1,782.1	1,721.3	1,721.3
Ratio de Solvencia (a/b)	32.4%	33.3%	30.4%

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 mantuvo su evolución positiva alcanzando un nivel de 2.32 veces al cierre del 2T2020 (2.04 veces a dic-2019). El pasivo total creció en S/16.1MM en el periodo analizado, mientras que el patrimonio aumentó en S/ 8.1MM culminando en S/581.8MM (S/ 523.4MM al cierre del 2019). Al cierre del 2T2019, el índice fue 2.29 veces.

S/ Millones	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	al 30-jun-2019
Pasivo Total (a)	1,336.7	1,171.8	1,196.0
Patrimonio Neto (b)	577.2	573.7	523.4
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.32x	2.04x	2.29x

Covenant: $a/b \leq 4.00x$

Durante el 1S2020, 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 1S2020, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) asciende a US\$ 34.2MM.

US\$ Millones	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	al 30-jun-2019
Activo Total (a)	254.1	197.8	187.1
Pasivo Total (b)	219.9	215.8	207.7
Pasivo Neto (a-b)	34.2	(18.0)	(20.7)

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1S2020 a S/ 281.2MM, monto superior en S/185.6MM a dic-2019 de S/ 95.6MM. Así mismo, la caja disponible ascendente a S/ 258.5MM del saldo total se incrementó en S/ 195.1MM respecto a dic-2019 de S/ 63.4MM.

S/ Millones	al 30-jun-2020		al 31-dic-2019	
Cajas y fondos fijos	0.6	0%	1.1	1%
Depósitos a plazo	0.0		14.2	
Entidades financieras	280.5	100%	80.3	84%
Efectivo y Equivalentes	281.2		95.6	
Disponibles	258.5	92%	63.4	66%
Restringidas	22.6	8%	32.1	34%
Efectivo y Equivalentes	281.2		95.6	

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 1S2020 a S/653.6MM, monto mayor en S/ 28.9MM a dic-2019 de S/ 624.7MM. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 72.4MM (S/ 57.0MM a dic-2019), estas 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-junio-2020 ascendió a S/ 726.1MM, importe mayor en S/ 44.3MM al cierre del 2019 de S/ 681.7MM. La Compañía mantiene una cartera promedio mayor a 13,000 clientes y el indicador de morosidad global fue de 0.84% (0.7% a dic-2019). 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-jun-2020		al 31-dic-2019		Variación
Generadas por Vivienda	641.9	97%	611.0	97%	+ 30.9
Generadas por Otros Negocios	12.1	3%	14.2	2%	- 2.1
Provisión por deterioro	(0.4)	0%	(0.5)	0%	+ 0.1
Cuentas por Cobrar Total	653.6		624.7		+ 28.9
Corriente	169.6	25%	157.2	26%	+ 12.3
No corriente	484.1	75%	467.5	74%	+ 16.6
Cuentas por Cobrar Total	653.6		624.7		+ 28.9
Cuentas de Balance	653.6	91%	624.7	88%	+ 28.9
Cuentas de Orden	72.4	9%	57.0	12%	+ 15.4
Cartera Total Empresa	726.1		681.7		+ 44.3
Cartera de Otros Negocios	12.1	3%	14.2	2%	- 2.1
Cartera de Vivienda	714.0	97%	667.5	98%	+ 46.4
Cartera Total Empresa	726.1		681.7		+ 44.3

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 30-junio-2020 asciende a S/ 473.2MM, monto menor en S/55.4MM a dic-2019 de S/ 528.6MM. Esta variación se genera por el incremento en S/22.2MM de los proyectos en desarrollo y la disminución en S/ 78.7MM de inmuebles terminados. La cuenta propiedades de inversión asciende a S/ 227.2MM, monto mayor en S/28.7MM al cierre de 2019 de S/ 198.5MM.

Así mismo, se finalizó con una posición de caja de S/ 281.2MM, importe mayor en S/191.9.1MM al monto de S/ 89.3MM del 1S2019

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Utilidad del ejercicio	2.6	28.0	- 25.4
Ajustes a la Utilidad	78.0	33.4	+ 44.5
Actividades de Operación	(25.9)	13.4	- 39.2
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	54.7	74.8	- 20.1
Actividades de Inversión	(40.1)	(25.5)	- 14.6
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	14.6	49.3	- 34.7
Actividades de Financiamiento	171.0	(26.9)	+ 197.8
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	185.6	22.5	+ 163.1
Saldo de caja inicial	95.6	66.8	+ 28.8
SALDO DE CAJA FINAL	281.2	89.3	+ 191.9

INDICADORES FINANCIEROS

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

	al 30-jun-2020	al 31-dic-2019	al 30-jun-2019
DeudaFinancieraNeta/EBITDA Ajustado	3.17x	2.66x	2.67x
DeudaFinancieraNeta(a)/PatrimonioNeto	1.00x	0.95x	1.11x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.72x	1.53x	1.71x
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.32x	2.04x	2.29x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	32.4%	33.3%	30.4%

(a) (Deuda Financiera - Efectivo y equivalentes

x=veces

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA Y VIVIENDA SOCIAL

La Unidad ha desarrollado diferentes productos inmobiliarios que están enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana primaria y secundaria, proyectos de Vivienda de Interés Social bajo los programas del Estado: Techo Propio y Mi Vivienda,. Todo ello en más de 15 ciudades y 9 regiones del país.

Los productos que comercializamos son:

- **Habilitación Urbana Primaria.** Desarrollamos proyectos de lotes de terrenos con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, electricidad). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.
- **Habilitación Urbana Secundaria.** Los Portales ha desarrollado por décimo 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.

La Unidad de Negocios generó en el 1S2020 ventas por S/ 165.0MM, monto menor en S/92.9MM al 1S2019 de S/ 257.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 76.95MM (S/ 94.5MM en el 1S2019), equivalente a 46.6% de las ventas (36.7% en el 1S2019). La utilidad operativa ascendió a S/ 40.5MM, monto mayor en S/ 5.0MM a los S/ 35.5MM del 1S2019. El EBITDA Ajustado fue de S/ 57.5MM, equivalente al 34.9% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Ventas	165.0	257.2	- 92.2
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	76.9	94.5	- 17.6
	46.6%	36.7%	
Utilidad Operativa	40.5	35.5	+ 5.0
	24.6%	13.8%	
Utilidad Neta	15.5	24.3	- 8.8
	9.4%	9.4%	
EBITDA Ajustado	57.5	61.2	- 3.7
	34.9%	23.8%	

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La empresa , siguiendo el reto por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, ha creado esta Unidad de Negocios con un enfoque en el desarrollo de proyectos multifamiliares residenciales. Esta Unidad , también, desarrolla proyectos como parte del programa gubernamental Mi Vivienda

La Unidad de Negocios generó en el 1S2020 ventas por S/ 10.5MM, monto menor en S/- 0.8MM al 1S2019 de S/ 11.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 1.5MM (S/ 1.2MM en el 1S2019), equivalente a 14.3% de las ventas (10.9% en el 1S2019). La utilidad operativa ascendió a S/-0.2MM, monto mayor en S/ 1.0MM a S/ -1.24MM del 1S2019. El EBITDA Ajustado fue de S/ 0.3MM, equivalente al 2.4% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Ventas	10.5	11.3	- 0.8
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	1.5	1.2	+ 0.3
	14.3%	10.9%	
Utilidad Operativa	-0.2	-1.2	+ 1.0
	-1.9%	-10.3%	
Utilidad Neta	-3.2	-1.7	- 1.5
	-30.8%	-15.4%	
EBITDA	0.3	-0.4	+ 0.7
	2.4%	-3.6%	

UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú estando presente en 9 ciudades del país. A la fecha operamos más de 170 playas de estacionamientos con cerca de 50 mil cocheras y 9 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.

La Unidad de Negocios generó en el 1S2020 ventas por S/ 27.8MM, monto menor en S/18.5MM al 1S2019 de S/ 46.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 5.6MM (S/ 15.8MM en el 1S2019), equivalente a 20.3% de las ventas (34.2% en el 1S2019). La utilidad operativa ascendió a S/-1.4MM, monto menor en S/ 8.9MM a los S/ 7.5MM del 1S2019. El EBITDA fue de S/ 4.7MM, equivalente al 17.0% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Ventas	27.8	46.3	- 18.5
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	5.6	15.8	- 10.2
	20.3%	34.2%	
Utilidad Operativa	-1.4	7.5	- 8.9
	-5.1%	16.3%	
Utilidad Neta	-2.2	3.6	- 5.8
	-7.9%	7.9%	
EBITDA	4.7	15.4	- 10.6
	17.0%	33.2%	

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 288 habitaciones en 5 ciudades del país: Lima (Country Club), Piura, Tarma, Cusco y Máncora (Arennas).

La Unidad de Negocios generó en el 1S2020 ventas por S/ 10.3MM, monto menor en S/13.8MM al 1S2019 de S/ 24.1MM. La utilidad bruta fue de S/ -0.4MM (S/ 8.0MM en el 1S2019), equivalente a -4.0% de las ventas (33.2% en el 1S2019). La utilidad operativa ascendió a S/ -5.6MM, monto menor en S/ 1.8MM a los S/ 4.0MM del 1T2019. El EBITDA fue de S/ 6.2MM, equivalente al 28.1% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2020	2019	Variación
Ventas	10.3	24.1	- 13.8
	100.0%	100.0%	
Utilidad Bruta	-0.4	8.0	- 8.4
	-4.0%	33.3%	
Utilidad Operativa	-5.6	1.9	- 7.5
	-54.1%	7.9%	
Utilidad Neta	-8.0	0.9	- 8.9
	-77.3%	3.8%	
EBITDA	-1.4	6.2	- 7.5
	-13.4%	25.5%	