

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 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. y Subsidiarias segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cinco unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al 31 de diciembre de 2020 se describen a continuación:

Ventas		Rentas			Los Portales S.A. y Subsidiarias Consolidado
Los Portales S.A.	Los Portales Construye S.A.C.	Los Portales Estacionamientos S.A.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	
Habilitación Urbana y Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	
Desarrollo de proyectos de habilitación urbana y vivienda social	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares	Concesión, administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales.	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros.	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Contribuyente de los programas MiVivienda y TechoPropio.	Contribuyente del programa MiVivienda	3 líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas.	Country Club Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas), LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).		
Ventas (\$/ Millones)					
397.3	26.5	54.1	17.9	1.6	497.5
Utilidad Operativa (\$/ Millones)					
92.1	(0.4)	(4.9)	(10.9)	0.3	76.3
EBITDA Ajustado (\$/ Millones)					
130.9	0.6	9.6	(2.3)	1.5	140.3

PRESENCIA NACIONAL

Estamos presentes en

- 19 regiones y
- 30 provincias



HECHOS RELEVANTES

Plan COVID

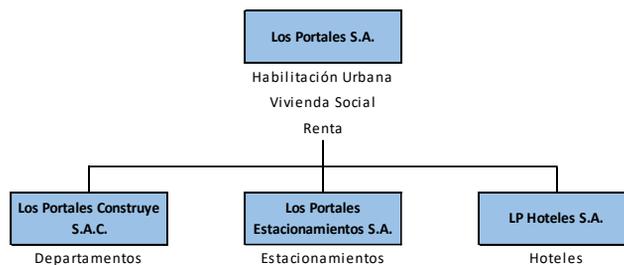
Ante la situación originada en marzo 2020, por la pandemia del Covid-19, **la empresa con la finalidad de mitigar el impacto en sus operaciones, desarrolló un plan de acción** basado en cuatro frentes:

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

Durante el año, **el plan de acción se ejecutó conforme a lo planificado y se obtuvo los resultados esperados.**

Unidades de Negocios

En el mes de noviembre, con la creación de LP Hoteles S.A., se concluyó con la reorganización de los negocios de la Compañía en empresas subsidiarias independientes. Este proceso, contemplado en nuestro plan estratégico, permitirá desarrollar estrategias especializadas por negocio y mayor flexibilidad para llevar a cabo sus objetivos.



Habilitación Urbana y Vivienda Social:

- Se transformó radicalmente en el proceso de comercialización, pasando de una venta de manera casi 100% presencial, en casetas de venta, a la venta on line.
- Se presentó un incremento en la morosidad de los clientes, ante ello se trabajó:
 - 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, con la finalidad de reducir el valor de la cuota de los próximos seis meses.
- En el ejercicio 2020 se comercializaron 7,229 unidades (7,268 en el 2019) por un valor de S/585.9MM (S/621.6MM en el 2019), de los que se registraron en resultados 5,364 unidades (6,256 en el 2019) por un importe de S/306.1MM (S/462.6MM en el 2019).
- La cartera de letras por cobrar (balance y cuentas de orden) al cierre del 2020 ascendió a S/727.0MM, importe mayor en 9% (S/ 62.6MM) al cierre del 2019 de S/664.4MM. La Compañía atiende a cerca de 14,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a dic-2020 fue de 0.90% (0.63% a dic-2019).
- El producto terminado se redujo en 55% (S/ 148.2MM), cerrando el año en S/ 121.8MM (S/270.0 a dic-2019).
- Así mismo, las reservas inmobiliarias al cierre del 2020 alcanzaron las 229.6 Has. (163.6 Has. a dic- 2019).

Estacionamientos

- La Unidad vio afectada sus operaciones por la pandemia y la cuarentena establecida por el gobierno en marzo pasado, reduciendo sus actividades en un 60%. El plan de acción ejecutado permitió culminar el año 2020 con el 85% de las operaciones contratadas en funcionamiento.
- Al cierre del 2020, estamos presente en 9 ciudades del país operando cerca de 190 playas de estacionamientos con 50 mil cocheras y 9 mil abonados. Durante el año 2020 generamos ventas por S/54.1MM (S/ 97.4MM en el 2019).
- Nos encontramos en un proceso de reinversión del negocio, con el objetivo principal de maximizar el uso del espacio de nuestras operaciones mediante la diversificación en negocios colaterales.

Departamentos

- Desde el año 2019 se desarrolló el proceso de comercialización de venta remota, situación que favoreció la venta comercial del año 2020. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo el Proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzamiento
- Durante el año 2020 se colocó comercialmente 312 unidades (309 en el 2019) por un monto de S/73.7MM (S/67.1MM en el 2019) y se reconoció contablemente la entrega de 159 unidades (385 en el 2019) por un valor de S/26.5MM (S/76.9MM en el 2019).

Hoteles

- Es el negocio más afectado por la pandemia. La implementación de la estrategia y ejecución del plan de acción permitió atenuar el impacto de la crisis. Durante el año, se atendieron a diversas empresas mineras y constructoras que han utilizado nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores.
- Hemos cerrado el año con una ocupación promedio del 51% para el Country Club y de 31% para los 5 hoteles que gerenciamos, y generado ventas por S/17.9MM (S/ 52.9MM en el 2019).

Financieros

- El 30 de junio se realizó el desembolso del préstamo por US\$ 40MM del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) que se destinó a la adquisición de tierras del negocio de Habilitación Urbana.
- En el segundo semestre se renegotió y reperfiló la deuda financiera, reduciendo la parte corriente en 31% (S/51.6MM) hasta el monto de S/113.3MM. La relación corriente/no corriente mejoró de 26%/74% del 2019 a 17%/83% en el 2020.
- Al cierre del 2020, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 6% (S/ 34.9MM), cerrando el año en S/509.3MM (S/ 544.2MM a dic-2019).
- Así mismo, se obtuvo:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 3.63 veces (2.66 veces a dic-2019).
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 33.2% respecto al 32.9% de dic-2019.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.01 veces (2.04 veces a dic-2019).
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.58 veces (1.53 veces a dic- 2019).
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento	Clasificación	Clasificadora
Bono Corporativo	BBB+.pe / A-	Moody's Perú / Class y Asociados
Papeles Comerciales	ML2.pe / CLA-2+	Moody's Perú / Class y Asociados

RESULTADOS FINANCIEROS

La Compañía generó en el 2020 ventas por S/ 497.5MM, monto menor en S/ 297.3MM al año 2019 de S/ 794.7MM. La utilidad bruta fue de S/ 189.2MM (S/ 270.8MM en el 2019), equivalente a 38.0% de las ventas (34.1% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/76.3MM (15.3% de las ventas) , monto menor en S/ 48.6MM a los S/124.9MM (15.7% de las ventas) del 2019. Se obtuvo una utilidad neta de S/14.0MM, monto inferior en S/56.6MM al 2019 de S/ 70.6MM y equivalente a 2.8% de las ventas (8.9% en el 2019). El EBITDA Ajustado fue de S/ 140.3MM, equivalente al 28.2% de las ventas

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2020	2019
Ventas	497.5	794.7
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	189.2	270.8
	38.0%	34.1%
Utilidad Operativa	76.3	124.9
	15.3%	15.7%
Utilidad Neta	14.0	70.6
	2.8%	8.9%
EBITDA Ajustado	140.3	204.6
	28.2%	25.7%

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado generado el año 2020 ascendió a S/ 140.3MM, importe equivalente al 28.2% de las ventas y menor en S/ 64.3MM al obtenido en el 2019 de S/204.6MM (25.7% 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 31-diciembre	
	2020	2019
Utilidad Operativa	76.3	124.9
Depreciación y Amortización	36.5	38.7
EBITDA	112.7	163.6
Intereses en el Costo de Ventas	27.6	41.1
EBITDA Ajustado	140.3	204.6

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 31-dic-2020 ascendió a S/ 1,752.3MM, monto mayor en S/ 8.4MM a S/1,743.9MM de dic-2019. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,170.7MM**, importe superior en similar a dic-2019 de S/1,171.1MM. **El patrimonio neto obtenido fue de S/581.6MM**, monto superior en S/ 7.8MM al cierre del 2019 de S7573.8MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 88% (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 92% (88% 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 31-dic-2020	al 31-dic-2019	Variación
Efectivo y equivalente de efectivo	156.8	95.6	+ 61.2
Cuentas por cobrar comerciales	645.3	624.7	+ 20.5
Inventarios	413.8	528.6	- 114.8
Propiedades de inversión	324.8	198.5	+ 126.3
Otras cuentas del activo	211.6	296.5	- 84.9
Total Activo	1,752.3	1,743.9	+ 8.4
Obligaciones financieras	656.2	633.4	+ 22.8
Cuentas por pagar comerciales	313.8	358.1	- 44.4
Anticipos de clientes	102.0	43.0	+ 59.0
Otras cuentas del pasivo	98.8	135.6	- 36.8
Total Pasivo	1,170.7	1,170.1	+ 0.6
Total Patrimonio	581.6	573.8	+ 7.8
Total Pasivo + Patrimonio	1,752.3	1,743.9	+ 8.4
Cuentas de Orden	93.5	53.8	+ 39.7

Al 31 de diciembre de 2020, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/277.6MM, monto menor en S/ 4.6MM a dic-2019 de S/ 282.2MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) mejoró respecto a dic -2019 (1.53 veces) obteniendo el nivel de 1.58 veces. Al cierre de dic-2018, el índice obtenido fue 1.48 veces.

S/ Millones	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Activo Corriente (a)	753.9	813.4	827.8
Pasivo Corriente (b)	476.2	531.2	559.2
Capital de Trabajo (a-b)	277.6	282.2	268.6
Ratio de Liquidez (a/b)	1.58x	1.53x	1.48x

Covenant: a/b>=1.00x

La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 33.2%, superior al 32.9% del cierre del 2019. Al cierre de dic-2018, el índice obtenido fue 30.4%.

S/ Millones	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Patrimonio Neto (a)	581.6	573.8	523.4
Activo Total (b)	1,752.3	1,743.9	1,719.3
Ratio de Solvencia (a/b)	33.2%	32.9%	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 alcanzó el nivel en 2.01 veces al cierre del ejercicio 2020 (2.04 veces a dic-2019). El pasivo total se mantuvo en rangos similares del cierre 2019 ascendiendo a S/1,170.7MM, mientras que el patrimonio aumentó en S/ 7.8MM culminando en S/581.6MM (S/ 573.8MM al cierre del 2019). Al cierre del 2018, el índice fue 2.29 veces.

S/ Millones	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Pasivo Total (a)	1,170.7	1,170.1	1,196.0
Patrimonio Neto (b)	581.6	573.8	523.4
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.01x	2.04x	2.29x

Covenant: $a/b \leq 4.00x$

Durante el ejercicio 2020, 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 31-dic-2020, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a US\$ 23.5MM.

US\$ Millones	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Activo Total (a)	192.1	197.8	187.1
Pasivo Total (b)	168.6	215.8	207.7
Pasivo Neto (a-b)	23.5	(18.0)	(20.7)

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 2020 a S/ 156.8MM, monto superior en S/61.2MM a dic-2019 de S/ 95.6MM. Así mismo, la caja disponible cerró en S/124.1MM, 79% del saldo total, aumentando en S/ 61.3MM respecto a dic-2019 de S/62.8MM.

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Cajas y fondos fijos	1.6	1%	1.1	1%
Depósitos a plazo	0.0	0%	14.2	15%
Entidades financieras	155.2	99%	80.3	84%
Efectivo y Equivalentes	156.8		95.6	
Disponibles	124.1	79%	62.8	66%
Restringidas	32.7	21%	32.7	34%
Efectivo y Equivalentes	156.8		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 2020 a S/ 645.3MM, monto mayor en S/ 20.5MM a dic-2019 de S/624.7MM. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 93.5MM (S/ 53.8MM 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 2020 ascendió a S/ 738.8MM, importe mayor en S/ 60.2MM al cierre del 2019 de S/ 678.6MM. La Compañía mantiene una cartera promedio cercana a 14,000 clientes y el indicador de morosidad global a dic-2020 fue de 0.90% (0.63% 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 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Generadas por Vivienda	633.6	98%	611.0	98%	+ 22.6
Generadas por Otros Negocios	11.8	2%	14.2	2%	- 2.4
Provisión por deterioro	(0.1)	0%	(0.5)	0%	+ 0.4
Cuentas por Cobrar Total	645.3		624.7		+ 20.5
Corriente	157.4	24%	157.2	25%	+ 0.1
No corriente	487.9	76%	467.5	75%	+ 20.4
Cuentas por Cobrar Total	645.3		624.7		+ 20.5
Cuentas de Balance	645.3	87%	624.7	92%	+ 20.5
Cuentas de Orden	93.5	13%	53.8	8%	+ 39.7
Cartera Total Empresa	738.8		678.6		+ 60.2
Cartera de Otros Negocios	11.8	2%	14.2	2%	- 2.4
Cartera de Vivienda	727.0	98%	664.4	98%	+ 62.6
Cartera Total Empresa	738.8		678.6		+ 60.2

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al 31-dic-2020 asciende a S/ 413.8MM, monto menor en 22% (S/114.8MM) a dic-2019 de S/ 528.6MM. Esta variación se genera por el incremento en 13% (S/32.1MM) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 55% (S/148.2MM) de inmuebles terminados.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/324.8MM, monto mayor en S/ 126.3MM al cierre de 2019 de S/ 198.5MM. El rubro de terrenos, 82% de esta cuenta, creció en 42% y cerró el año 2020 con un saldo de S/267.1MM (S/188.4MM a dic.-2019). Las reservas inmobiliarias al cierre del 2020 alcanzaron las 229.6 Has. (163.6 Has. a dic- 2019).

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Proyectos en desarrollo	285.4		253.2		+ 32.1
Inmuebles terminados	121.8		270.0		- 148.2
Proyectos e Inmuebles	407.2		523.3		- 116.1
Mercadería y suministros	6.6		5.3		+ 1.3
Inventarios	413.8		528.6		- 114.8
Terreno	267.1		188.4		+ 78.7
Otros	57.7		10.1		+ 47.6
Propiedades de inversión	324.8		198.5		+ 126.3
Inventarios y Propiedades	738.7		727.1		+ 11.6

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el ejercicio 2020 con un saldo de S/ 674.3MM, monto menor en 5% (S/ 37.4MM) a dic-2019 de S/ 711.7MM

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Proyectos e Inmuebles	407.2		523.3		- 116.1
Terreno	267.1		188.4		+ 78.7
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	674.3		711.7		- 37.4
Otros	64.4		15.4		+ 49.0
Inventarios y Propiedades	738.7		727.1		+ 11.6

Obligaciones Financieras

Al 31-dic-2020, **la deuda asciende a un monto total de S/ 666.1MM** (equivalente a US\$183.8MM a S/3.624), importe mayor en S/ 26.3MM a los S/639.8MM (equivalente a US\$ 192.9MM a S/3.317) de dic-2019. El plazo promedio de la deuda es de 3.3 años a un costo anual promedio ponderado de 7.3%.

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/ 9.9MM al cierre del 2020 (S/ 6.3 MM a dic-2019).

S/ Millones	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	Variación
Total Obligaciones financieras	666.1	639.8	+ 26.3
Gastos de estructuración	(9.9)	(6.3)	- 3.5
Obligaciones financieras	656.2	633.4	+ 22.8

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos) y préstamos de terceros.

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Entidades financieras	131.3	20%	97.6	15%	+ 33.8
Organismos multilaterales	174.2	26%	33.3	5%	+ 140.9
Mercado de capitales	341.6	51%	474.4	74%	- 132.8
Préstamos de terceros	18.9	3%	34.5	5%	- 15.5
Total Obligaciones financieras	666.1	100%	639.8	100%	+ 26.3
Gastos de estructuración de deuda	(9.9)		(6.3)		- 3.5
Neto Obligaciones financieras	656.2		633.4		+ 22.8

El 17% (S/ 113.3MM) del saldo de deuda es de vencimiento corriente (menor a 1 año) e inferior en 31% (S/51.6MM) a dic-2019 de S/ 164.9MM (26% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Corriente (Menor a 1 año)	113.3	17%	164.9	26%	- 51.6
No Corriente (Mayor a 1 año)	542.9	83%	468.6	74%	+ 74.4
Obligaciones financieras	656.2	100%	633.4	100%	+ 22.8

En 2020 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 de año, las obligaciones financieras en soles ascendieron a S/ 314.2MM representando el 47% del saldo total y fueron mayores en 92% (S/ 151.20MM) al cierre 2019 de S/ 163.0MM, 25% del saldo total..

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Origen Soles	314.2	47%	163.0	25%	+ 151.2
Origen Dólares	351.8	53%	476.8	75%	- 124.9
Total Obligaciones financieras	666.1		639.8		+ 26.3

La Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2020 una **deuda financiera neta** (total obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/509.3MM, monto menor 6% (S/34.9MM) al cierre de dic.-2019 de S/ 544.2MM

S/ Millones	al 31-dic-2020		al 31-dic-2019		Variación
Total Obligaciones financieras	666.1	100%	639.8	100%	+ 26.3
Efectivo y equivalente de efectivo	156.8	24%	95.6	15%	+ 61.2
Deuda Financiera Neta	509.3	76%	544.2	85%	- 34.9

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo de Actividades de Operación del ejercicio 2020 fue superavitario, ascendiendo a S/204.5MM. Así mismo, se finalizó el año 2020 con un flujo neto anual (Flujo de Actividades de Financiamiento) de S/61.2MM, importe mayor en S/36.8MM a dic.-2019 de S/ 24.4.MM.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre		
	2020	2019	Variación
Utilidad del ejercicio	14.0	70.6	- 56.6
Ajustes a la Utilidad	134.2	98.4	+ 35.8
Actividades de Operación	56.3	73.4	- 17.1
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	204.5	242.3	- 37.8
Actividades de Inversión	(103.1)	(164.2)	+ 61.1
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	101.5	78.1	+ 23.3
Actividades de Financiamiento	(40.3)	(53.7)	+ 13.5
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	61.2	24.4	+ 36.8
Saldo de caja inicial	95.6	71.2	+ 24.4
SALDO DE CAJA FINAL	156.8	95.6	+ 61.2

INDICADORES FINANCIEROS

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

	01-enero al 31-diciembre		
	2020	2019	
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	38.0%	34.1%	
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	15.3%	15.7%	
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	2.8%	8.9%	
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA _{Ajust.} /Ventas)	28.2%	25.7%	
pp.=puntos porcentuales			
	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	al 31-dic-2018
Deuda Financiera Neta/EBITDA Ajustado	3.63x	2.66x	2.67x
Deuda Financiera Neta(a)/Patrimonio Neto	0.88x	0.95x	1.11x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.58x	1.53x	1.48x
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.01x	2.04x	2.29x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	33.2%	32.9%	30.4%

(a) Deuda Financiera Neta = 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.

En el ejercicio 2020 se comercializaron 7,229 unidades (7,268 en el 2019) por un valor de S/585.9MM (S/621.6MM en el 2019), de los que se registraron en resultados 5,364 unidades (6,256 en el 2019) por un importe de S/306.1MM (S/462.6MM en el 2019).

La Unidad de Negocios generó en le 2020 ventas por S/ 397.3MM, monto menor en S/168.8MM al año 2019 de S/ 566.1MM. La utilidad bruta fue de S/ 175.2MM (S/ 208.2MM en el 2019), equivalente a 44.1% de las ventas (36.8% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/ 92.1MM (23.2% de las ventas), monto menor en S/ 4.2MM a dic-2019 de S/96.3MM (17.0% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue de S/ 130.9MM, equivalente al 32.9% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2020	2019
Ventas	397.3	566.1
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	175.2	208.2
	44.1%	36.8%
Utilidad Operativa	92.1	96.3
	23.2%	17.0%
EBITDA Ajustado	130.9	149.2
	32.9%	26.4%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La empresa, siguiendo el reto por mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes, creó 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.

Los proyectos se orientan a satisfacer las necesidades de los niveles socioeconómicos B y C y al cierre del 2020 comercializamos 5 proyectos en Lima Este (Lurigancho-Chosica), Lima Centro (El Cercado) y Lima Moderna, siendo el proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzado.

Durante el año 2020 colocó comercialmente 312 unidades (309 en el 2019) por un monto de S/73.7MM (S/67.1MM en el 2019) y reconoció contablemente la entrega de 159 unidades (385 en el 2019) por un valor de S/26.5MM. (S/76.9MM en el 2019).

La Unidad de Negocios generó en el 2020 ventas por S/26.5MM, monto menor en S/50.4MM al 2019 de S/76.9MM. La utilidad bruta fue de S/3.4MM (S/ 9.3MM en el 2019), equivalente a 12.6% de las ventas (12.1% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/ -0.4MM, monto menor en S/ 3.7MM a S/ 3.3MM del 2019. El EBITDA ascendió a S/ 0.6MM (2.4% de las ventas).

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2020	2019
Ventas	26.5	76.9
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	3.4	9.3
	12.6%	12.1%
Utilidad Operativa	-0.4	3.3
	-1.4%	4.3%
EBITDA	0.6	4.7
	2.4%	6.1%

UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad de Estacionamientos lidera el mercado de estacionamientos en el Perú. 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.

Al cierre del 2020, estamos presente en 9 ciudades del país operando más de 190 playas de estacionamientos con cerca de 50 mil cocheras, y atendiendo a 9 mil abonados.

La Unidad vio afectada sus operaciones en el 2020, principalmente en el segundo trimestre del año, a pesar de ello finalizó el año operando el 85% de las operaciones contratadas. A la fecha, continuamos en un proceso de reinversión del negocio, maximizando el uso del espacio mediante la diversificación en negocios colaterales.

La Unidad de Negocios generó en el 2020 ventas por S/ 54.1MM, monto menor en S/43.3MM al 2019 de S/97.4MM. La utilidad bruta fue de S/11.5MM (S/ 33.6MM en el 2019), equivalente a 21.3% de las ventas (34.5% en el 2019). La utilidad operativa ascendió a S/-4.9MM, monto menor en S/ 21.0MM a los S/ 16.0MM del 2019. EEBITDA fue de S/ 9.6MM, equivalente al 17.8% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2020	2019
Ventas	54.1	97.4
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	11.5	33.6
	21.3%	34.5%
Utilidad Operativa	-4.9	16.0
	-9.1%	16.4%
EBITDA	9.6	32.5
	17.8%	33.3%

UNIDAD DE HOTELES

La Unidad de Hoteles se centra en la operación, administración de hoteles y prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos de los establecimientos. 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 es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio se atienden a empresas mineras y constructoras que utilizan nuestras instalaciones como parte de su protocolo de bioseguridad y salud para sus colaboradores en períodos de cuarentena. A cierre del 2020, la ocupación promedio del Country Club fue del 51% y de 31% para los 5 hoteles que gerenciamos.

La Unidad en el 2020 generó ventas por S/ 17.9MM, monto menor en S/35.0MM a l 2019 de S/52.9MM. La utilidad bruta fue de S/ -1.2MM (S/ 19.4MM en el 2019) y la utilidad operativa ascendió a S/-10.9MM, monto menor en S/ 17.3MM a los S/6.5MM del 2019. EEBITDA fue de S/ -2.3MM (S/15.0 en el 2019)

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2020	2019
Ventas	17.9	52.9
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	-1.2	19.4
	-6.6%	36.6%
Utilidad Operativa	-10.9	6.5
	-60.6%	12.2%
EBITDA	-2.3	15.0
	-13.1%	28.3%