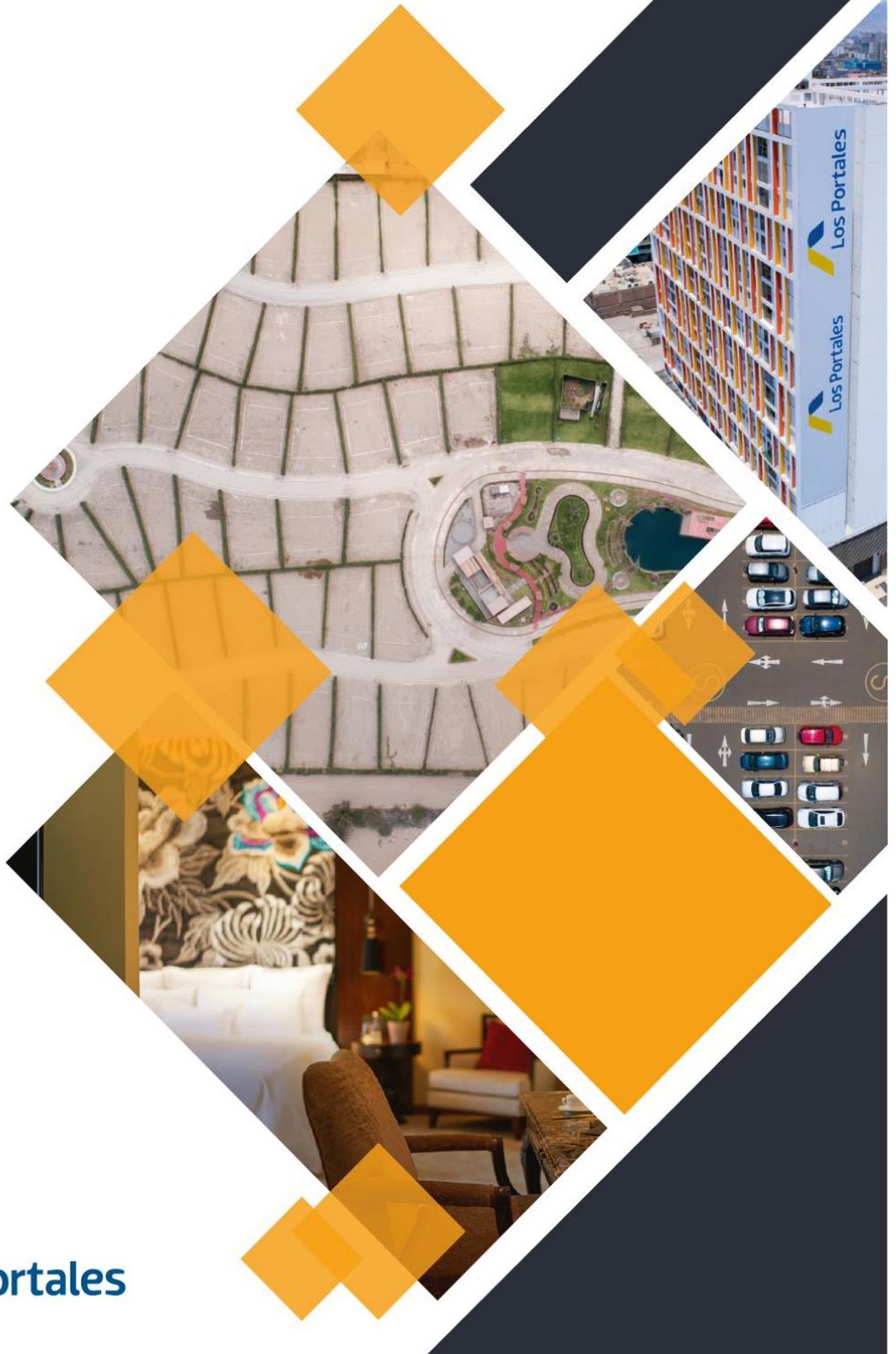


# Análisis y Discusión de la Gerencia al 31 de marzo de 2021



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 marzo de 2021**.

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).

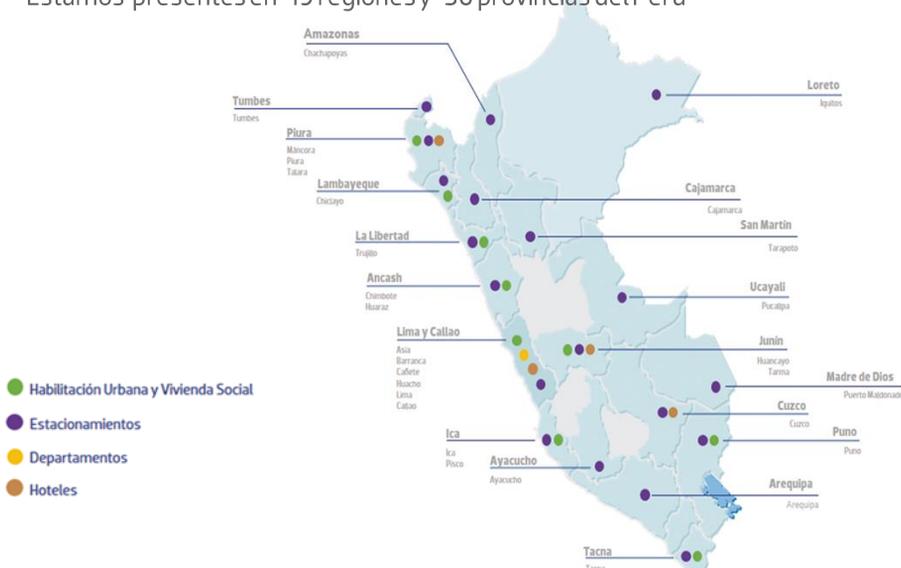
## UNIDADES DE NEGOCIOS

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 marzo de 2021 se describen a continuación:

Ventas			Rentas			Los Portales S.A. y Subsidiarias
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Construye S.A.C.	Los Portales Estacionamientos S.A.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	
Habitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
Desarrollo de proyectos de habitación urbana	Desarrollo de proyectos de 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 del programa MIVivienda	Contribuyente del programa 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).		
<b>Ventas (\$/ M Iliones)</b>						
89.4	13.4	16.2	12.1	4.9	0.3	136.2
<b>Utilidad Operativa (\$/ M Iliones)</b>						
20.5	0.8	1.6	(0.3)	(0.8)	0.6	22.3
<b>EBITDA Ajustado (\$/ M Iliones)</b>						
29.7	0.9	1.8	2.6	1.3	0.5	36.8

## PRESENCIA NACIONAL

Estamos presentes en 19 regiones y 30 provincias del Perú



## **HECHOS RELEVANTES**

### Plan COVID 2021

- Ante la situación originada en marzo 2020 por la pandemia del Covid-19, **la Compañía definió un Plan de Acción que se ejecutó conforme a lo planificado, obteniéndose los resultados los resultados esperados.**
- **Para el 2021 continuamos con las políticas y herramientas orientadas a la recuperación de los negocios:**
  1. El cuidado de la salud de nuestros colaboradores sigue siendo la prioridad.
  2. Priorización y aseguramiento de la liquidez:
  3. Eficiencias en el manejo de costos y gastos
  4. Adaptación de procesos a la nueva realidad comercial y operativa
  5. Búsqueda de nuevas oportunidades de negocios

### Habilitación Urbana:

- Continuamos con el plan de transformación del proceso de comercialización, de una venta de manera casi 100% presencial, en casetas de venta, a la venta on line.
- En el 1T2021 se comercializaron 1,690 unidades (1,136 en el 1T2020) por un valor de S/ 146.9MM (S/104.5MM en el 1T2020), de los que se registraron en resultados 928 unidades (655 en el 1T2020) por un monto de S/ 67.9MM (S/58.9MM en el 1T2020).
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 1T2021 ascendió a S/ 770.4MM, importe mayor en S/ 31.7MM al cierre del 2020 de S/ 738.7MM. La Compañía atiende a cerca de 14,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a marzo 2021 fue de 071% (0.86% a dic-2020).
- Al cierre del 1T2021, el producto terminado ascendió a S/ 100.9MM, reduciéndose en 17% (S/ 20.9MM) respecto a dic-2020 de S/121.8MM

### Vivienda Social:

- En el 1T2021 comercializó 462 unidades (152 en el 1T2020) por un valor de S/ 39.9MM (S/ 14.9MM en el 1T2020), de los que se registraron en resultados 164 unidades (115 en el 1T2020) por un importe de S/13.4MM (S/10.1MM en el 1T2020).

### Departamentos

- Desde el año 2019 se desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial 2020. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo el Proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzamiento
- Durante el 1T2021, la Unidad colocó comercialmente 97 unidades (91 en el 1T2020) por un monto de S/22.1MM (S/ 19.2MM en el 1T2020) y reconoció contablemente la entrega de 126 unidades (70 en el 1T2020) por un valor de S/16.2MM. (S/8.2MM en el 1T2020).

### Estacionamientos

- La Unidad vio afectada sus operaciones en el 1T2021, principalmente en el mes de febrero por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno, a pesar de ello se generó ventas por S/ 12.1MM
- La Unidad generó ventas por S/ 12.1MM en el 1T2021, monto menor en S/ 9.9MM al 1T2020 de S/22.0MM. Al cierre del 1T2021, estamos presente en 9 ciudades del país operando más de 190 playas de estacionamientos con cerca de 50 mil cocheras, y atendiendo a más de 9 mil abonados.

### Hoteles

- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio de 2020 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.
- La Unidad de Negocios en el 1T2021 generó ventas por S/ 4.9MM, monto menor en S/ 3.6MM al 1T2020 de S/ 8.5MM.

### Financieros

- Al cierre del 1T2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 12% (S/ 62.9MM), cerrando el 1T2021 en S/446.4MM (S/ 509.3MM a dic-2020).
- Asimismo, se obtuvo:
  - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 3.36 veces (3.65 veces a dic-2020),
  - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 32.4% respecto al 33.1% de dic-2020.
  - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.09 veces (2.02 veces a dic-2020).
  - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.79 veces (1.58 veces a dic-2020).
- 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

## ESTADO DE RESULTADOS

**La Compañía generó en el 1T2021 ventas por S/ 136.2MM**, monto menor en S/ 1.1MM al 1T2020 de S/137.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 52.0MM (S/ 56.3MM en el 1T2020), equivalente a 38.2% de las ventas (41.0% en el 1T2020). La utilidad operativa ascendió a S/22.4MM (16.4% de las ventas), monto menor en S/ 5.4MM a los S/ 27.7MM (20.2% de las ventas) del 1T2010. Se obtuvo una utilidad neta de S/8.7MM, monto mayor en S/ 1.1MM al 1T2020 de S/ 7.6MM y equivalente a 6.4% de las ventas (5.5% en el 1T2020). El EBITDA Ajustado fue de S/ 36.8MM, equivalente al 27.0% de las ventas

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>136.2</b>	<b>137.3</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>52.0</b>	<b>56.3</b>
	38.2%	41.0%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>22.3</b>	<b>27.7</b>
	16.4%	20.2%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>8.7</b>	<b>7.6</b>
	6.4%	5.5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>36.8</b>	<b>43.6</b>
	27.0%	31.8%

**El EBITDA Ajustado generado el 1T2021 ascendió a S/ 36.8MM**, importe equivalente al 27.0% de las ventas y menor en S/ 6.9MM al obtenido en el 1T2020 de S/ 43.7MM (31.8% 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-marzo	
	2021	2020
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>22.3</b>	<b>27.7</b>
<b>Depreciación y Amortiz</b>	<b>7.6</b>	<b>9.6</b>
<b>EBITDA</b>	<b>30.0</b>	<b>37.4</b>
<b>Intereses en el Costo de Ventas</b>	<b>6.8</b>	<b>6.2</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>36.8</b>	<b>43.6</b>

## BALANCE GENERAL

**El Activo Total al 31-mar-2021 ascendió a S/ 1,819.4MM**, monto mayor en S/ 67.1MM a S/1,752.3MM de dic-2020. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,230.5MM**, importe superior en S/ 58.1MM a dic-2020 de S/1,172.4MM. **El patrimonio neto fue de S/588.9MM**, monto superior en S/ 9.0MM al cierre del 2020 de S/ 579.9MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 87% (87% al cierre del 2020) 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 88% (87% al cierre del 2020) 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-marzo-2021		al 31-dic-2020	
<b>Activo Total</b>	<b>1,819.4</b>	<b>100%</b>	<b>1,752.3</b>	<b>100%</b>
<b>Activo Corriente</b>	<b>939.0</b>	<b>52%</b>	<b>750.3</b>	<b>43%</b>
<b>Activo No Corriente</b>	<b>880.4</b>	<b>48%</b>	<b>1,002.0</b>	<b>57%</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	263.3	14%	156.8	0%
Cuentas por cobrar comerciales	618.5	34%	645.3	0%
Inventarios	484.7	27%	413.8	0%
Propiedades de Inversión	229.2	13%	324.8	0%
Otras cuentas del activo	223.6	12%	211.6	12%
<b>Pasivo Total</b>	<b>1,230.5</b>	<b>100%</b>	<b>1,172.4</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>523.8</b>	<b>43%</b>	<b>476.2</b>	<b>41%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>706.7</b>	<b>57%</b>	<b>696.2</b>	<b>59%</b>
Obligaciones financieras	698.0	57%	656.2	56%
Cuentas por pagar comerciales	284.5	23%	313.8	27%
Anticipos de clientes	102.0	8%	43.0	4%
Otras cuentas del pasivo	146.0	12%	159.4	14%
<b>Patrimonio</b>	<b>588.9</b>	<b>100%</b>	<b>579.9</b>	<b>100%</b>
Capital emitido	253.8	43%	253.8	44%
Reserva legal y otras reservas	57.4	10%	55.6	10%
Resultados Acumulados	269.1	46%	262.9	45%
Resultados del Ejercicio	8.7	1%	7.6	1%
<b>Pasivo Total y Patrimonio</b>	<b>1,819.4</b>		<b>1,752.3</b>	
Cuentas por Cobrar de orden	151.9		93.5	

Al 31 de marzo de 2021, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 415.2MM, monto mayor en S/ 141.1MM a dic-2020 de S/ 274.1MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) mejoró respecto a dic -2020 (1.58 veces) obteniendo el nivel de 1.79 veces. Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 1.53 veces.

S/ Millones	al 31-marzo-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Corriente (a)	939.0	750.3	813.4
Pasivo Corriente (b)	523.8	476.2	531.2
<b>Capital de Trabajo (a-b)</b>	<b>415.2</b>	<b>274.1</b>	<b>282.2</b>
<b>Ratio de Liquidez (a/b)</b>	<b>1.79x</b>	<b>1.58x</b>	<b>1.53x</b>

Covenant: a/b >= 1.00x

La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 32.37%, menor al 33.09% de dic-2020. Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 32.90%.

S/ Millones	al 31-marzo-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Patrimonio Neto (a)	588.9	579.9	573.8
Activo Total (b)	1,819.4	1,752.3	1,743.9
<b>Ratio de Solvencia (a/b)</b>	<b>32.37%</b>	<b>33.09%</b>	<b>32.90%</b>

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 209 veces al cierre del 1T2021 (2.02 veces a dic-2020). Al cierre del 2019, el índice fue 2.04 veces.

S/ Millones	al 31-marzo-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Pasivo Total (a)	1,230.5	1,172.4	1,170.1
Patrimonio Neto (b)	588.9	579.9	573.8
<b>Ratio de Apalancamiento (a/b)</b>	<b>2.09x</b>	<b>2.02x</b>	<b>2.04x</b>

Covenant:  $a/b \leq 4.00x$

Durante el 1T2021, 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 1T2021, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a US\$ 29.9MM.

US\$ Millones	al 31-marzo-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Total (a)	205.1	192.1	197.8
Pasivo Total (b)	175.2	168.6	215.8
<b>Pasivo Neto (a-b)</b>	<b>29.9</b>	<b>23.5</b>	<b>(18.0)</b>

## **Efectivo y Equivalente de Efectivo**

**El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1T2021 a S/ 263.3MM, monto superior en S/106.5MM a dic-2020 de S/ 156.8MM.** Así mismo, la caja disponible cerró en S/225.9MM, 86% del saldo total, aumentando en S/ 104.53MM respecto a dic-2020 de S/156.8MM.

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Cajas y fondos fijos	1.8	1%	1.6	1%
Depósitos a plazo	158.7	60%	0.0	0%
Entidades financieras	102.8	39%	155.2	99%
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>263.3</b>		<b>156.8</b>	
Disponibles	224.8	85%	124.1	79%
Restringidas	38.5	15%	32.7	21%
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>263.3</b>		<b>156.8</b>	

## 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 1T2021 a S/ 618.5MM, monto menor en S/ 26.8MM a dic-2020 de S/645.3MM. 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 1T2021 ascendió a S/ 770.4MM, importe mayor en S/ 31.7MM al cierre del 2020 de S/ 738.7MM.** La Compañía mantiene una cartera promedio de 14,000 clientes y el indicador de morosidad global al cierre del 1T2021 fue de 0.71% (0.82% a dic-2020). 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-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Generadas por vivienda (a)	608.4	98%	634.7	98%
Generadas por otros negocio:	10.2	2%	10.7	2%
Provisión por deterioro	(0.1)	0%	(0.1)	0%
<b>Cuentas por Cobrar Total</b>	<b>618.5</b>		<b>645.3</b>	
Corriente	154.4	25%	157.4	24%
No corriente	464.1	75%	487.9	76%
<b>Cuentas por Cobrar Total</b>	<b>618.5</b>		<b>645.3</b>	
Cuentas de Balance	618.5	80%	645.3	87%
Cuentas de Orden	151.9	20%	93.5	13%
<b>Cartera Total Empresa</b>	<b>770.4</b>		<b>738.7</b>	
Cartera de Otros Negocios	10.2	1%	10.7	1%
Cartera de Vivienda	760.2	99%	728.0	99%
<b>Cartera Total Empresa</b>	<b>770.4</b>		<b>738.7</b>	

(a) Vivienda incluye Habitación Urbana, Vivienda Social y Departamentos

## Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 1T2021 asciende a S/ 484.7MM, monto mayor en 17% (S/ 70.9MM) a dic-2020 de S/ 413.8MM. Esta variación se genera por el incremento en 32% (S/ 91.0MM) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 17% (S/ 20.92MM) de inmuebles terminados.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/ 229.2MM, monto menor en S/ 95.6MM al cierre de 2020 de S/ 324.8MM. El rubro de terrenos, 75% de esta cuenta, se redujo en 36% y cerró el 1T2021 con un saldo de S/ 171.5MM (S/ 267.1MM a dic-2020)

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	376.4	78%	285.4	69%
Inmuebles terminados	100.9	21%	121.8	29%
Mercadería y suministros	7.4	2%	6.6	2%
<b>Inventarios</b>	<b>484.7</b>	<b>100%</b>	<b>413.8</b>	<b>100%</b>
Terreno	171.5	75%	267.1	82%
Otros	57.7	25%	57.7	18%
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>229.2</b>	<b>100%</b>	<b>324.8</b>	<b>100%</b>
<b>Inventarios y Propiedades</b>	<b>714.0</b>		<b>738.7</b>	

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1T2021 con un saldo de S/ 648.8MM, monto menor en 4% (S/ 25.5MM) a dic-2020 de S/ 674.3MM

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	376.4	58%	285.4	42%
Inmuebles terminados	100.9	16%	121.8	18%
Terreno	171.5	26%	267.1	40%
<b>Proyectos, Inmuebles y Terrenos</b>	<b>648.8</b>	<b>100%</b>	<b>674.3</b>	<b>100%</b>
Mercadería y suministros	7.4		6.6	
Otros	57.7		57.7	
<b>Mercadería, suministros y otros</b>	<b>65.2</b>		<b>64.4</b>	
<b>Inventarios y Propiedades</b>	<b>714.0</b>		<b>738.7</b>	

## Obligaciones Financieras

Al 31-mar-2021, la deuda total asciende a S/ 709.7MM (equivalente a US\$188.9MM al tipo de cambio de S/ 3.758), importe mayor en S/ 43.6MM a los S/666.1MM (equivalente a US\$ 183.8MM a S/3.624) de dic-2020. 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/ 11.7MM al cierre del 1T2021 (S/ 9.9 MM a dic-2020).

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Total Obligaciones	709.7	102%	666.1	102%
Gastos de estructuración	(11.7)	-2%	(9.9)	-2%
<b>Obligaciones financieras</b>	<b>698.0</b>	100%	<b>656.2</b>	100%

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

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Entidades financieras	125.7	18%	131.3	20%
Organismos multilaterales	176.8	25%	174.2	26%
Mercado de capitales	391.8	55%	341.6	51%
Otros financiamientos	15.3	2%	18.9	3%
<b>Total Obligaciones</b>	<b>709.7</b>	100%	<b>666.1</b>	100%

**El 81% (S/ 575.1MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año)** y superior en 4% (S/22.3MM) a dic-2020 de S/ 552.8MM (83% de la deuda).

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Corriente (Menor a 1 año)	134.6	19%	113.3	17%
No Corriente (Mayor a 1 año)	575.1	81%	552.8	83%
<b>Origen Soles</b>	<b>709.7</b>	100%	<b>666.1</b>	100%

En el 1T2021 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 1T2021, las obligaciones financieras en soles ascendieron a S/ 342.9MM representando el 48% del saldo total y fueron mayores en 9% (S/ 28.7MM) a dic.2020 de S/ 314.2MM, 47% del saldo total.

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Origen Soles	342.9	48%	314.2	47%
Origen Dólares	366.8	52%	351.8	53%
<b>Total Obligaciones</b>	<b>709.7</b>		<b>666.1</b>	

La Compañía mantiene al cierre del 1T2021 una **deuda financiera neta** (total obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 446.4MM, monto menor 12% (S/ 62.9MM) al cierre de dic-2020 de S/ 509.3MM

S/ Millones	al 31-marzo-2021		al 31-dic-2020	
Obligaciones financieras	709.7	100%	666.1	100%
Efectivo y equivalente	263.3	37%	156.8	24%
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>446.4</b>	63%	<b>509.3</b>	76%

## **FLUJO DE EFECTIVO**

El Flujo de Actividades de Operación del 1T2021 fue superavitario, ascendiendo a S/ 88.7MM. Así mismo, se finalizó el 1T2021 con un flujo neto anual (Flujo de Actividades de Financiamiento) de S/ 106.5MM, importe mayor en S/ 87.7MM a dic-2020 de S/ 114.4.MM.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
Utilidad del ejercicio	8.7	7.6
Ajustes a la Utilidad	33.3	42.3
Actividades de Operación	46.7	15.6
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>88.7</b>	<b>65.5</b>
Actividades de Inversión	(7.0)	(38.9)
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>81.7</b>	<b>26.6</b>
Actividades de Financiamiento	24.8	(7.8)
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>106.5</b>	<b>18.8</b>
Saldo de caja inicial	156.8	95.6
<b>SALDO DE CAJA FINAL</b>	<b>263.3</b>	<b>114.4</b>

## **INDICADORES FINANCIEROS**

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

	01-enero al 31-marzo	
	2020	2019
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	38.2%	41.0%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Ventas)	16.4%	20.2%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	6.4%	5.5%
Margen EBITDA Ajustado (EBITDA <sub>Ajust.</sub> /Ventas)	27.0%	31.8%
	al 31-marzo-2021	al 31-dic-2020
Deuda Financiera Neta/EBITDA Ajustado	3.36x	3.65x
Deuda Financiera Neta(a)/Patrimonio Neto	0.76x	0.88x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.79x	1.58x
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.09x	2.02x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	32.4%	33.1%

(a) Deuda Financiera Neta = Deuda Financiera - Efectivo y equivalentes

x=veces

## UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1T2021 se comercializaron 1,690 unidades (1,136 en el 1T2020) por un valor de S/ 146.9MM (S/104.5MM en el 1T2020), de los que se registraron en resultados 928 unidades (655 en el 1T2020) por un importe de S/ 67.9MM (S/58.9MM en el 1T2020).

La Unidad de Negocios generó en el 1T2021 ventas por S/ 89.4MM, monto mayor en S/1.2MM al 1T2020 de S/ 88.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 40.2MM (S/ 44.8MM en el 1T2020), equivalente a 44.9% de las ventas (50.8% en el 1T2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 20.5MM (23.0% de las ventas), monto menor en S/ 5.0MM al 1T2020 de S/ 25.5MM (28.9% de las ventas). EEBITDA Ajustado fue de S/ 29.7MM, equivalente al 33.3% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>89.4</b>	<b>88.2</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>40.2</b>	<b>44.8</b>
	44.9%	50.8%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>20.5</b>	<b>25.5</b>
	23.0%	28.9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>29.8</b>	<b>34.2</b>
	33.3%	38.8%

## UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

En el 1T2021 se comercializaron 462 unidades (152 en el 1T2020) por un valor de S/ 39.9MM (S/ 14.9MM en el 1T2020), de los que se registraron en resultados 164 unidades (115 en el 1T2020) por un importe de S/13.4MM (S/10.1MM en el 1T2020).

La Unidad de Negocios generó en el 1T2021 ventas por S/ 13.4MM, monto mayor en S/ 3.3MM al 1T2020 de S/ 10.1MM. La utilidad bruta fue de S/ 4.6MM (S/ 2.6MM en el 1T2020), equivalente a 34.4% de las ventas (25.4% en el 1T2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 0.8MM (5.9% de las ventas), monto menor en S/0.3MM al 1T2020 de S/ 1.1MM (10.8% de las ventas). El EBITDA fue de S/ 0.9MM, equivalente al 6.7% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>13.4</b>	<b>10.1</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>4.6</b>	<b>2.6</b>
	34.4%	25.4%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>0.8</b>	<b>1.1</b>
	5.9%	10.8%
<b>EBITDA</b>	<b>0.9</b>	<b>1.3</b>
	6.7%	13.1%

## UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

Durante el 1T2021, la Unidad colocó comercialmente 97 unidades (91 en el 1T2020) por un monto de S/22.1MM (S/ 19.2MM en el 1T2020) y reconoció contablemente la entrega de 126 unidades (70 en el 1T2020) por un valor de S/16.2MM. (S/8.2MM en el 1T2020).

La Unidad de Negocios generó en el 1T2021 ventas por S/ 16.2MM, monto mayor en S/ 8.0MM al 1T2020 de S/ 8.2MM. La utilidad bruta fue de S/3.4MM (S/ 1.2MM en el 1T2020), equivalente a 20.8% de las ventas (14.4% en el 1T2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 1.6MM, monto mayor en S/ 1.1MM a S/ 0.5MM del 1T2020. El EBITDA ascendió a S/ 1.8MM (11.3% de las ventas).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>16.2</b>	<b>8.2</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>3.4</b>	<b>1.2</b>
	20.8%	14.4%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>1.6</b>	<b>0.5</b>
	9.6%	6.1%
<b>EBITDA</b>	<b>1.8</b>	<b>0.8</b>
	11.3%	9.2%

## UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

Al cierre del 1T2021, estamos presente en 9 ciudades del país operando más de 190 playas de estacionamientos con cerca de 50 mil cocheras, y atendiendo a más de 9 mil abonados. La Unidad vio afectada sus operaciones en el 1T2021, principalmente en el mes de febrero del presente año por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno, a pesar de ello finalizó el 1T2021 año operando el 98% de las operaciones contratadas.

La Unidad generó en el 1T2021 ventas por S/ 12.1MM, monto menor en S/ 9.9MM al 1T2020 de S/ 22.0MM. La utilidad bruta fue de S/ 2.8MM (S/ 6.2MM en el 1T2020), equivalente a 23.0% de las ventas (28.2% en el 1T2020). La utilidad operativa ascendió a S/ -0.3MM, monto menor en S/ 2.4MM a los S/2.0MM del 1T2020. El EBITDA fue de S/2.6MM, equivalente al 21.2% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>12.1</b>	<b>22.0</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>2.8</b>	<b>6.2</b>
	23.0%	28.2%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>-0.3</b>	<b>2.0</b>
	-2.5%	9.3%
<b>EBITDA</b>	<b>2.6</b>	<b>6.2</b>
	21.2%	28.1%

## **UNIDAD DE HOTELES**

La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio de 2020 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.

La Unidad de Negocios en el 1T2021 generó ventas por S/ 4.9MM, monto menor en S/ 3.6MM a l1T2020 de S/ 8.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 0.8MM (S/ 1.4MM en el 1T2020) y la utilidad operativa ascendió a S/ -0.8MM (S/1-.6MM en el 1T2020) y el EBITDA fue de S/ 1.3MM (S/ 0.5 en el 1T2020)

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2021	2020
<b>Ventas</b>	<b>4.9</b>	<b>8.5</b>
	100.0%	100.0%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>0.8</b>	<b>1.4</b>
	16.5%	16.5%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>-0.8</b>	<b>-1.6</b>
	-16.5%	-18.5%
<b>EBITDA</b>	<b>1.3</b>	<b>0.5</b>
	26.1%	5.9%