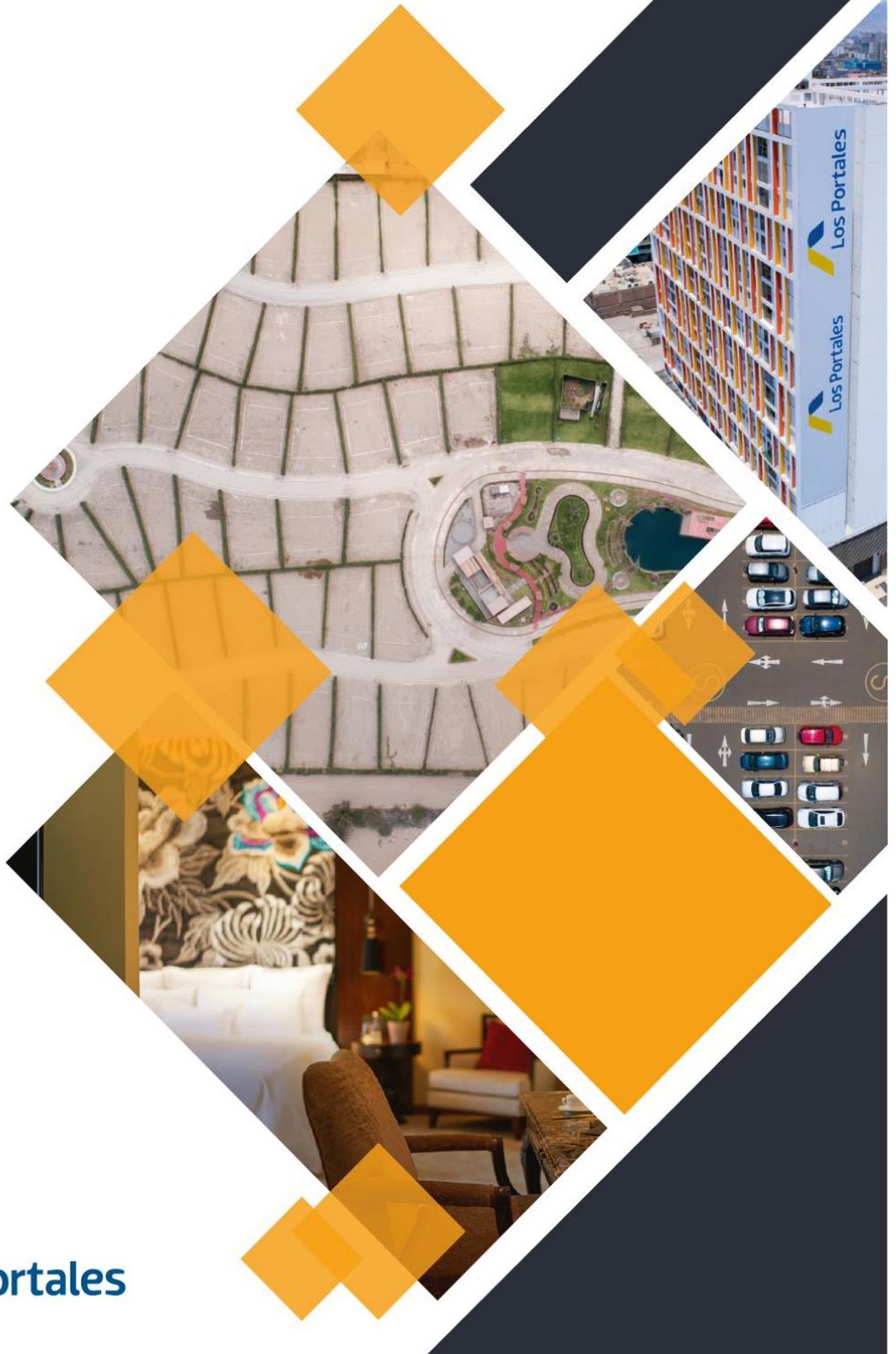


# Análisis y Discusión de la Gerencia al 30 de junio de 2021



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 30 de junio 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 seis unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al 30 de junio de 2021 se describen a continuación:

| Ventas                                       |  |   | Rentas   |  |   |                                  |
|--|--|---|--|--|---|----------------------------------|
| 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.   | 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 | 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 Illoes)</b>                 |  |   |  |  |   |                                  |
| 170.1  | 18.7                                       | 22.2  | 25.5   | 10.6   | 1.2   | 248.4                            |
| <b>Utilidad Operativa (\$/ M Illoes)</b>     |  |   |  |  |   |                                  |
| 38.7   | (0.6)                                      | 1.0   | 0.0  | (1.2)  | 1.0   | 39.0                             |
| <b>EBITDA Ajustado (\$/ M Illoes)</b>        |  |   |  |  |   |                                  |
| 55.7   | (0.3)                                      | 1.6   | 6.3  | 2.9  | 1.3   | 67.5                             |

## PRESENCIA NACIONAL

Estamos presentes en  
19 regiones y  
30 provincias del Perú



## **HECHOS RELEVANTES**

### Plan COVID

- Ante la situación originada en marzo 2020 por la pandemia del Covid-19, **la Compañía definió un Plan de Acción para el año 2020 que se ejecutó conforme a lo planificado.**
- **Para el ejercicio 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

Durante el 1S2021, **el plan de acción se ha ejecutado conforme a lo planificado y se vienen obteniendo los resultados operativos, comerciales y financieros esperados.**

### Habilitación Urbana:

- Hemos transformado el proceso de comercialización de nuestros productos de una venta de manera casi 100% presencial, en casetas de venta, a la venta on line.
- En el 1S2021 comercializamos 3,153 unidades (1,537 en el 1S2020) por un valor de S/ 266.6MM (S/121.6MM en el 1S2020), de los que se registraron en resultados 2,041 unidades (1,469 en el 1S2020) por un monto de S/125.7MM (S/109.3MM en el 1S2020).
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 1S2021 ascendió a S/ 805.2MM, importe mayor en 9% (S/66.5MM) al cierre del 2020 de S/ 738.7MM. La Compañía atiende a cerca de 14,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a junio-2021 fue de 0.84% (0.86% a dic-2020).
- Al cierre del 1S2021, el producto terminado ascendió a S/ 81.5MM, reduciéndose en 33% (S/ 40.3MM) respecto a dic-2020 de S/121.8MM

### Vivienda Social:

- En el 1S2021 comercializó 912 unidades (266 en el 1S2020) por un valor de S/ 76.9MM (S/ 22.3MM en el 1S2020), de los que se registraron en resultados 222 unidades (134 en el 1S2020) por un importe de S/18.6MM (S/11.7MM en el 1S2020).

### Departamentos

- Desde el año 2019 se desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial en el año 2020 y en el 1S2021. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo el Proyecto La Mar, ubicado en Miraflores, el último lanzamiento
- Durante el 1S2021, la Unidad colocó comercialmente 135 unidades (120 en el 1S2020) por un monto de S/41.5MM (S/ 31.6MM en el 1S2020) y reconoció contablemente la entrega de 144 unidades (49 en el 1T2020) por un valor de S/ 22.2MM. (S/10.52MM en el 1S2020).

### Estacionamientos

- La Unidad vio afectada sus operaciones en el 1S2021, principalmente el mes de febrero por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno y por las restricciones al uso de vehículos particulares, a pesar de ello finalizó el 1S2021 operando más de 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras, y atendiendo a cerca de 4 mil abonados.
- La Unidad obtuvo ventas de S/ 25.5MM en el 1S2021, monto menor en S/ 2.2MM al 1S2020 de S/27.8MM.

### Hoteles

- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio de 2020 atendemos 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 en el 1S2021, generó ventas por S/ 10.6MM, monto mayor en S/ 0.3MM al 1S2020 de S/10.3MM.

### Financieros

- Al cierre del 1S2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 23% (S/ 117.1MM), finalizando el 1S2021 en S/ 392.3MM (S/ 509.3MM a dic-2020).
- Asimismo, se obtuvo:
  - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 2.71 veces (3.65 veces a dic-2020).
  - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 29.61% respecto al 33.09% de dic-2020.
  - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.38 veces ( 2.02 veces a dic-2020).
  - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.51 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<br>A-       | Moody's Perú<br>Class y Asociados |
| Papeles Comerciales | ML A-2.pe<br>CLA-2+ | Moody's Perú<br>Class y Asociados |

## ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1S2021 ventas por **S/ 247.7MM**, monto mayor en S/ 33.4MM al 1S2020 de S/137.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 101.9MM (S/ 84.1MM en el 1S2020), equivalente a 41.1% de las ventas (39.2% en el 1S2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 39.0MM (15.8% de las ventas), monto superior en S/ 5.3MM a los S/ 33.8MM (15.8% de las ventas) del 1S2020. Se obtuvo una utilidad neta de S/8.2MM, monto mayor en S/ 5.6MM al 1S2020 de S/ 2.6MM y equivalente a 3.3% de las ventas (1.2% en el 1S2020). El EBITDA Ajustado fue de S/ 67.0MM, equivalente al 27.1% de las ventas

| S/ Millones               | 01-enero al 30-junio |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
|                           | 2021                 | 2020         |
| <b>Ventas</b>             | <b>247.7</b>         | <b>214.3</b> |
|                           | 100.0%               | 100.0%       |
| <b>Utilidad Bruta</b>     | <b>101.9</b>         | <b>84.1</b>  |
|                           | 41.1%                | 39.2%        |
| <b>Utilidad Operativa</b> | <b>39.0</b>          | <b>33.8</b>  |
|                           | 15.8%                | 15.8%        |
| <b>Utilidad Neta</b>      | <b>8.2</b>           | <b>2.6</b>   |
|                           | 3.3%                 | 1.2%         |
| <b>EBITDA Ajustado</b>    | <b>67.0</b>          | <b>61.8</b>  |
|                           | 27.1%                | 28.8%        |

**El EBITDA Ajustado del 1S2021 ascendió a S/ 67.0MM**, importe equivalente al 27.1% de las ventas y mayor en S/ 5.2MM al obtenido en el 1S2020 de S/ 61.8MM (28.8% 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 30-junio |             |
|---------------------------------|----------------------|-------------|
|                                 | 2021                 | 2020        |
| <b>Utilidad Operativa</b>       | <b>39.0</b>          | <b>33.8</b> |
| Depreciación y Amortización     | 15.9                 | 16.9        |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>55.0</b>          | <b>50.7</b> |
| Intereses en el Costo de Ventas | 12.1                 | 11.1        |
| <b>EBITDA Ajustado</b>          | <b>67.0</b>          | <b>61.8</b> |

## BALANCE GENERAL

**El Activo Total al 30-jun-2021 ascendió a S/ 1,901.9MM**, monto mayor en S/ 149.5MM a S/1,752.3MM de dic-2020. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,338.8MM**, importe superior en S/ 166.3MM a dic-2020 de S/1,172.4MM. **El patrimonio neto fue de S/563.1MM**, monto menor en S/ 16.8MM al cierre del 2020 de S/579.9MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (88% 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 83% (86% 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>1,901.9</b>   | <b>100%</b> | <b>1,752.3</b> | <b>100%</b> |
| <b>Activo Corriente</b>            | <b>952.3</b>     | <b>50%</b>  | <b>750.3</b>   | <b>43%</b>  |
| <b>Activo No Corriente</b>         | <b>949.6</b>     | <b>50%</b>  | <b>1,002.0</b> | <b>57%</b>  |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 284.1            | 15%         | 156.8          | 9%          |
| Cuentas por cobrar comerciales     | 614.6            | 32%         | 645.3          | 37%         |
| Inventarios                        | 489.6            | 26%         | 413.8          | 24%         |
| Propiedades de Inversión           | 306.2            | 16%         | 324.8          | 19%         |
| Otras cuentas del activo           | 207.4            | 11%         | 211.6          | 12%         |
| <b>Pasivo Total</b>                | <b>1,338.8</b>   | <b>100%</b> | <b>1,172.4</b> | <b>100%</b> |
| <b>Pasivo Corriente</b>            | <b>631.6</b>     | <b>47%</b>  | <b>476.2</b>   | <b>41%</b>  |
| <b>Pasivo No Corriente</b>         | <b>707.1</b>     | <b>53%</b>  | <b>696.2</b>   | <b>59%</b>  |
| Obligaciones financieras           | 666.2            | 50%         | 656.2          | 56%         |
| Cuentas por pagar comerciales      | 341.9            | 26%         | 313.8          | 27%         |
| Anticipos de clientes              | 102.0            | 8%          | 43.0           | 4%          |
| Otras cuentas del pasivo           | 228.7            | 17%         | 159.4          | 14%         |
| <b>Patrimonio</b>                  | <b>563.1</b>     | <b>100%</b> | <b>579.9</b>   | <b>100%</b> |
| Capital emitido                    | 253.8            | 45%         | 253.8          | 44%         |
| Reserva legal y otras reservas     | 56.7             | 10%         | 55.6           | 10%         |
| Resultados Acumulados              | 244.4            | 43%         | 200.0          | 34%         |
| Resultados del Ejercicio           | 8.2              | 1%          | 70.5           | 12%         |
| <b>Pasivo Total y Patrimonio</b>   | <b>1,901.9</b>   |             | <b>1,752.3</b> |             |
| Cuentas por Cobrar de orden        | 151.9            |             | 93.5           |             |

Al 30 de junio de 2021, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/320.7MM, monto mayor en S/ 46.6MM a dic-2020 de S/ 274.1MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.51 veces (1.58 veces a dic -2020). Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 1.53 veces.

| S/ Millones              | al 30-junio-2021 | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|--------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Activo Corriente (a)     | 952.3            | 750.3          | 813.4          |
| Pasivo Corriente (b)     | 631.6            | 476.2          | 531.2          |
| Capital de Trabajo (a-b) | 320.7            | 274.1          | 282.2          |
| Ratio de Liquidez (a/b)  | 1.51x            | 1.58x          | 1.53x          |

Covenant: a/b>=1.00x

La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 29.61%, menor al 33.09% de dic-2020. Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 32.90%.

| S/ Millones                     | al 30-junio-2021 | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Patrimonio Neto (a)             | 563.1            | 579.9          | 573.8          |
| Activo Total (b)                | 1,901.9          | 1,752.3        | 1,743.9        |
| <b>Ratio de Solvencia (a/b)</b> | <b>29.61%</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 2.38 veces al cierre del 1S2021 (2.02 veces a dic-2020). Al cierre del 2019, el índice fue 2.04 veces.

| S/ Millones                          | al 30-junio-2021 | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Pasivo Total (a)                     | 1,338.8          | 1,172.4        | 1,170.1        |
| Patrimonio Neto (b)                  | 563.1            | 579.9          | 573.8          |
| <b>Ratio de Apalancamiento (a/b)</b> | <b>2.38x</b>     | <b>2.02x</b>   | <b>2.04x</b>   |

Covenant:  $a/b \leq 4.00x$

Durante el 1S2021, 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 1S2021, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a US\$ 19.2MM.

| US\$ Millones            | al 30-junio-2021 | al 31-dic-2020 | al 31-dic-2019 |
|--------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Activo Total (a)         | 196.5            | 192.1          | 197.8          |
| Pasivo Total (b)         | 177.3            | 168.6          | 215.8          |
| <b>Pasivo Neto (a-b)</b> | <b>19.2</b>      | <b>23.5</b>    | <b>(18.0)</b>  |

## **Efectivo y Equivalente de Efectivo**

**El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1S2021 a S/ 284.1MM, monto superior en S/127.4MM a dic-2020 de S/ 156.8MM.** Así mismo, la caja disponible cerró en S/241.0MM, 85% del saldo total, aumentando en S/116.9MM respecto a dic-2020 de S/124.1MM.

| S/ Millones                    | al 30-junio-2021 |     | al 31-dic-2020 |     |
|--------------------------------|------------------|-----|----------------|-----|
| Cajas y fondos fijos           | 2.2              | 1%  | 1.6            | 1%  |
| Depósitos a plazo              | 179.5            | 63% | 0.0            | 0%  |
| Entidades financieras          | 102.5            | 36% | 155.1          | 99% |
| <b>Efectivo y Equivalentes</b> | <b>284.1</b>     |     | <b>156.8</b>   |     |
| Disponibles                    | 241.0            | 85% | 124.1          | 79% |
| Restringidas                   | 43.2             | 15% | 32.7           | 21% |
| <b>Efectivo y Equivalentes</b> | <b>284.1</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 1S2021 a S/ 614.6MM, monto menor en S/ 30.7MM a dic-2020 de S/645.3MM. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 190.7MM (S/ 93.5MM a dic-2020), 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 1S2021 ascendió a S/ 805.2MM, importe mayor en S/ 66.5MM al cierre del 2020 de S/ 738.8MM.** La Compañía mantiene una cartera promedio de 14,000 clientes y el indicador de morosidad global al cierre del 1S2021 fue de 0.84% (0.86% 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 30-junio-2021 |     | al 31-dic-2020 |     |
|---------------------------------|------------------|-----|----------------|-----|
| Generadas por vivienda (a)      | 602.0            | 98% | 633.6          | 98% |
| Generadas por otros negocio:    | 12.7             | 2%  | 11.8           | 2%  |
| Provisión por deterioro         | (0.1)            | 0%  | (0.1)          | 0%  |
| <b>Cuentas por Cobrar Total</b> | <b>614.6</b>     |     | <b>645.3</b>   |     |
| Corriente                       | 153.6            | 25% | 157.4          | 24% |
| No corriente                    | 461.0            | 75% | 487.9          | 76% |
| <b>Cuentas por Cobrar Total</b> | <b>614.6</b>     |     | <b>645.3</b>   |     |
| Cuentas de Balance              | 614.6            | 76% | 645.3          | 87% |
| Cuentas de Orden                | 190.7            | 24% | 93.5           | 13% |
| <b>Cuentas por Cobrar Total</b> | <b>805.2</b>     |     | <b>738.8</b>   |     |
| Cartera de Otros Negocios       | 12.7             | 2%  | 11.8           | 2%  |
| Cartera de Vivienda             | 792.5            | 98% | 727.0          | 98% |
| <b>Cuentas por Cobrar Total</b> | <b>805.2</b>     |     | <b>738.8</b>   |     |

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

## Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 1S2021 asciende a S/ 489.6MM, monto mayor en 18% (S/ 75.7MM) a dic-2020 de S/ 413.8MM. Esta variación se genera por el incremento en 40% (S/ 115.2MM) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 33% (S/ 40.3MM) de inmuebles terminados.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/ 306.2MM, monto menor en S/ 18.6MM al cierre de 2020 de S/ 324.8MM. El rubro de terrenos, 81% de esta cuenta, se redujo en 7% y cerró el 1S2021 con un saldo de S/ 248.5MM (S/ 267.1MM a dic-2020)

| S/ Millones                      | al 30-junio-2021 |             | al 31-dic-2020 |             |
|----------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Proyectos en desarrollo          | 400.6            | 82%         | 285.4          | 69%         |
| Inmuebles terminados             | 81.5             | 17%         | 121.8          | 29%         |
| Mercadería y suministros         | 7.5              | 2%          | 6.6            | 2%          |
| <b>Inventarios</b>               | <b>489.6</b>     | <b>100%</b> | <b>413.8</b>   | <b>100%</b> |
| Terrenos                         | 248.5            | 81%         | 267.1          | 82%         |
| Otros                            | 57.7             | 19%         | 57.7           | 18%         |
| <b>Propiedades de inversión</b>  | <b>306.2</b>     | <b>100%</b> | <b>324.8</b>   | <b>100%</b> |
| <b>Inventarios y Propiedades</b> | <b>795.8</b>     |             | <b>738.7</b>   |             |

**En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1S2021 con un saldo de S/ 730.6MM, monto mayor en 8% (S/ 56.3MM) a dic-2020 de S/ 674.3MM**

| S/ Millones                            | al 30-junio-2021 |             | al 31-dic-2020 |             |
|--|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Proyectos en desarrollo                | 400.6            | 55%         | 285.4          | 42%         |
| Inmuebles terminados                   | 81.5             | 11%         | 121.8          | 18%         |
| Terrenos                               | 248.5            | 34%         | 267.1          | 40%         |
| <b>Proyectos, Inmuebles y Terrenos</b> | <b>730.6</b>     | <b>100%</b> | <b>674.3</b>   | <b>100%</b> |
| Mercadería, suministros y otros        | 65.2             |             | 64.4           |             |
| <b>Inventarios y Propiedades</b>       | <b>853.5</b>     |             | <b>796.4</b>   |             |

## Obligaciones Financieras

Al 30-junio-2021, la deuda total asciende a S/ 676.4MM (equivalente a US\$ 174.9MM al tipo de cambio de S/ 3.866), importe mayor en S/ 10.3MM 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/10.2MM al cierre del 1S2021 (S/ 9.9 MM a dic-2020).

| S/ Millones                     | al 30-junio-2021 |             | al 31-dic-2020 |             |
|---------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Total Obligaciones              | 676.4            | 102%        | 666.1          | 102%        |
| Gastos de estructuración        | (10.2)           | -2%         | (9.9)          | -2%         |
| <b>Obligaciones financieras</b> | <b>666.2</b>     | <b>100%</b> | <b>656.2</b>   | <b>100%</b> |

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 30-junio-2021 |             | al 31-dic-2020 |             |
|---------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Entidades financieras     | 115.7            | 17%         | 131.3          | 20%         |
| Organismos multilaterales | 174.2            | 26%         | 174.2          | 26%         |
| Mercado de capitales      | 376.3            | 56%         | 341.6          | 51%         |
| Otros financiamientos     | 10.2             | 2%          | 18.9           | 3%          |
| <b>Total Obligaciones</b> | <b>676.4</b>     | <b>100%</b> | <b>666.1</b>   | <b>100%</b> |

**El 83% (S/ 561.3MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año)** y superior en S/8.5MM a dic-2020 de S/ 552.8MM (83% de la deuda).

| S/ Millones                  | al 30-junio-2021 |             | al 31-dic-2020 |             |
|------------------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Corriente (Menor a 1 año)    | 115.0            | 17%         | 113.3          | 17%         |
| No Corriente (Mayor a 1 año) | 561.3            | 83%         | 552.8          | 83%         |
| <b>Total Obligaciones</b>    | <b>676.4</b>     | <b>100%</b> | <b>666.1</b>   | <b>100%</b> |

En el 1S2021 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 1S2021, las obligaciones financieras en soles ascendieron a S/ 330.8MM representando el 49% del saldo total y fueron mayores en 5% (S/ 16.6MM) a dic.2020 de S/ 314.2MM, 47% del saldo total.

| S/ Millones               | al 30-junio-2021 |     | al 31-dic-2020 |     |
|---------------------------|------------------|-----|----------------|-----|
| Origen Soles              | 330.8            | 49% | 314.2          | 47% |
| Origen Dólares            | 345.6            | 51% | 351.8          | 53% |
| <b>Total Obligaciones</b> | <b>676.4</b>     |     | <b>666.1</b>   |     |

La Compañía mantiene al cierre del 1S2021 una **deuda financiera neta** (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/ 392.3MM, monto menor en 23% (S/ 117.1MM) al cierre de dic-2020 de S/ 509.3MM

| S/ Millones                  | al 30-junio-2021 |      | al 31-dic-2020 |      |
|------------------------------|------------------|------|----------------|------|
| Obligaciones financieras     | 676.4            | 100% | 666.1          | 100% |
| Efectivo y equivalente       | 284.1            | 42%  | 156.8          | 24%  |
| <b>Deuda Financiera Neta</b> | <b>392.3</b>     | 58%  | <b>509.3</b>   | 76%  |

## FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo de Actividades de Operación del 1S2021 fue superavitario, ascendiendo a S/ 227.5MM, importe superior en S/172.8MM al 1S2020 de S/ 54.7MM. Así mismo, se finalizó el 1S2021 con un flujo neto anual (Flujo de Actividades de Financiamiento) de S/ 127.4MM, importe menor en S/58.2MM al 1S2020 de S/185.6MM.

| S/ Millones                                   | 01-enero al 30-junio |              |
|---|----------------------|--------------|
|   | 2021                 | 2020         |
| Utilidad del ejercicio                        | 8.2                  | 2.6          |
| Ajustes a la Utilidad                         | 60.1                 | 78.0         |
| Actividades de Operación                      | 159.1                | (25.9)       |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>      | <b>227.5</b>         | <b>54.7</b>  |
| Actividades de Inversión                      | (83.0)               | (40.1)       |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>      | <b>144.5</b>         | <b>14.6</b>  |
| Actividades de Financiamiento                 | (17.1)               | 171.0        |
| <b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> | <b>127.4</b>         | <b>185.6</b> |
| Saldo de caja inicial                         | 156.8                | 95.6         |
| <b>SALDO DE CAJA FINAL</b>                    | <b>284.1</b>         | <b>281.2</b> |

## INDICADORES FINANCIEROS

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

|  | al 30-junio-2021 | al 31-dic-2020 |
|--|------------------|----------------|
| Deuda Financiera Neta/EBITDA Ajustado                                  | 2.71x            | 3.65x          |
| Deuda Financiera Neta(a)/Patrimonio Neto                               | 0.70x            | 0.88x          |
| Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)                         | 1.51x            | 1.58x          |
| Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)                        | 2.38x            | 2.02x          |
| Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)                             | 29.6%            | 33.1%          |
| (a) Deuda Financiera Neta = Deuda Financiera - Efectivo y equivalentes |                  |                |
| x=veces  |                  |                |

## UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1S2021 comercializamos 3,153 unidades (1,537 en el 1S2020) por un valor de S/ 266.6MM (S/121.6MM en el 1S2020), de los que se registraron en resultados 2,041 unidades (1,469 en el 1S2020) por un monto de S/125.7MM (S/109.3MM en el 1S2020).

La Unidad generó en el 1S2021 ventas por S/ 169.5MM, monto mayor en 11% (S/16.2MM al 1S2020 de S/153.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 82.5MM (S/ 73.7MM en el 1S2020), equivalente a 48.7% de las ventas (48.1% en el 1S2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 38.7MM (22.9% de las ventas), monto menor en S/1.0MM al 1S2020 de S/ 39.7MM (25.9% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue de S/55.2MM, equivalente al 32.6% de las ventas.

| S/ Millones        | 01-enero al 30-junio |        |
|--------------------|----------------------|--------|
|                    | 2021                 | 2020   |
| Ventas             | 169.5                | 153.2  |
|                    | 100.0%               | 100.0% |
| Utilidad Bruta     | 82.5                 | 73.7   |
|                    | 48.7%                | 48.1%  |
| Utilidad Operativa | 38.7                 | 39.7   |
|                    | 22.9%                | 25.9%  |
| EBITDA Ajustado    | 55.2                 | 53.7   |
|                    | 32.6%                | 35.0%  |

## UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

En el 1S2021 se comercializaron 912 unidades (266 en el 1S2020) por un valor de S/ 39.9MM (S/ 14.9MM en el 1S2020), de los que se registraron en resultados 222 unidades (134 en el 1S2020) por un importe de S/18.7MM (S/ 11.7MM en el 1T2020).

La Unidad de Negocios generó en el 1S2021 ventas por S/ 18.7MM, monto mayor en 59% (S/ 7.0MM) al 1S2020 de S/ 11.7MM. La utilidad bruta fue de S/ 6.0MM (S/ 3.1MM en el 1S2020), equivalente a 32.3% de las ventas (26.7% en el 1S2020).

| S/ Millones               | 01-enero al 30-junio |             |
|---------------------------|----------------------|-------------|
|                           | 2021                 | 2020        |
| <b>Ventas</b>             | <b>18.7</b>          | <b>11.7</b> |
|                           | 100.0%               | 100.0%      |
| <b>Utilidad Bruta</b>     | <b>6.0</b>           | <b>3.1</b>  |
|                           | 32.3%                | 26.7%       |
| <b>Utilidad Operativa</b> | <b>(0.6)</b>         | <b>0.8</b>  |
|                           | -3.2%                | 6.4%        |
| <b>EBITDA</b>             | <b>(0.3)</b>         | <b>1.0</b>  |
|                           | -1.8%                | 8.8%        |

## UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

Durante el 1S2021, la Unidad colocó comercialmente 135 unidades (120 en el 1S2020) por un monto de S/41.5MM (S/ 31.6MM en el 1S2020) y reconoció contablemente la entrega de 144 unidades (49 en el 1S2020) por un valor de S/ 22.2MM. (S/10.5MM en el 1S2020).

La Unidad obtuvo en el 1S2021 ventas por S/ 22.2MM, monto mayor en S/ 11.7MM al 1S2020 de S/ 10.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 4.6MM (S/ 1.5MM en el 1S2020), equivalente a 20.7% de las ventas (14.3% en el 1S2020). El EBITDA ascendió a S/ 1.6MM (7.3% de las ventas), monto mayor en S/ 1.3MM a S/0.3MM del 1S2020 (2.4% de las ventas).

| S/ Millones               | 01-enero al 30-junio |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
|                           | 2021                 | 2020         |
| <b>Ventas</b>             | <b>22.2</b>          | <b>10.5</b>  |
|                           | 100.0%               | 100.0%       |
| <b>Utilidad Bruta</b>     | <b>4.6</b>           | <b>1.5</b>   |
|                           | 20.7%                | 14.3%        |
| <b>Utilidad Operativa</b> | <b>1.0</b>           | <b>(0.2)</b> |
|                           | 4.7%                 | -1.9%        |
| <b>EBITDA</b>             | <b>1.6</b>           | <b>0.3</b>   |
|                           | 7.3%                 | 2.4%         |

## UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad vio afectada sus operaciones en el 1S2021, principalmente el mes de febrero por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno y por las restricciones al uso de vehículos particulares, a pesar de ello finalizó el 1S2021 operando más de 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras, y atendiendo a cerca de 4 mil abonados.

La Unidad generó en el 1S2021 ventas por S/ 25.5MM, monto menor en S/ 2.2MM al 1S2020 de S/ 27.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 5.9MM (S/ 5.6MM en el 1S2020), equivalente a 23.1% de las ventas (20.3% en el 1S2020). El EBITDA ascendió a S/6.3MM (24.6% de las ventas), monto mayor en S/ 1.6MM a los S/4.7MM obtenidos en 1S2020 (17.0% de las ventas).

| S/ Millones               | 01-enero al 30-junio |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
|                           | 2021                 | 2020         |
| <b>Ventas</b>             | <b>25.5</b>          | <b>27.8</b>  |
|                           | 100.0%               | 100.0%       |
| <b>Utilidad Bruta</b>     | <b>5.9</b>           | <b>5.6</b>   |
|                           | 23.1%                | 20.3%        |
| <b>Utilidad Operativa</b> | <b>0.0</b>           | <b>(1.4)</b> |
|                           | 0.1%                 | -5.1%        |
| <b>EBITDA</b>             | <b>6.3</b>           | <b>4.7</b>   |
|                           | 24.6%                | 17.0%        |

## UNIDAD DE HOTELES

La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el mes de junio de 2020 atendemos 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 en el 1S2021, generó ventas por S/ 10.6MM, monto menor en S/ 3.6MM al 1S2020 de S/ 8.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 2.0MM (S/-0.4MM en el 1S2020) y la utilidad operativa ascendió a S/-1.2MM (S/-5.6MM en el 1S2020) y el EBITDA fue de S/ 2.9MM, 27.6% de las ventas, (S/1.4MM en el 1S2020)

| S/ Millones               | 01-enero al 30-junio |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
|                           | 2021                 | 2020         |
| <b>Ventas</b>             | <b>10.6</b>          | <b>10.3</b>  |
|                           | 100.0%               | 100.0%       |
| <b>Utilidad Bruta</b>     | <b>2.0</b>           | <b>(0.4)</b> |
|                           | 18.8%                | -4.0%        |
| <b>Utilidad Operativa</b> | <b>(1.2)</b>         | <b>(5.6)</b> |
|                           | -11.7%               | -54.1%       |
| <b>EBITDA</b>             | <b>2.9</b>           | <b>1.4</b>   |
|                           | 27.6%                | 13.4%        |