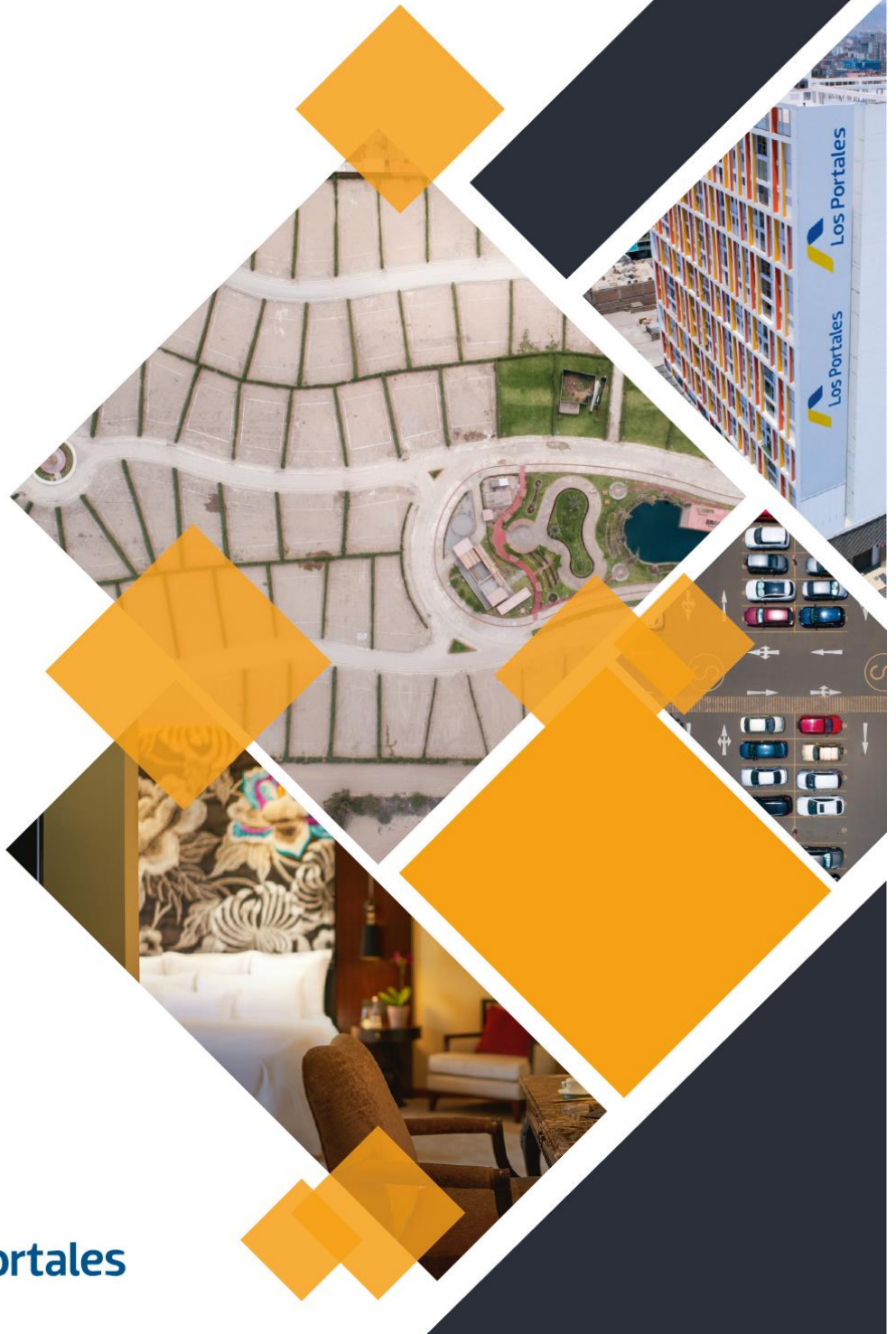


# Análisis y Discusión de la Gerencia al 30 de junio de 2021



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).

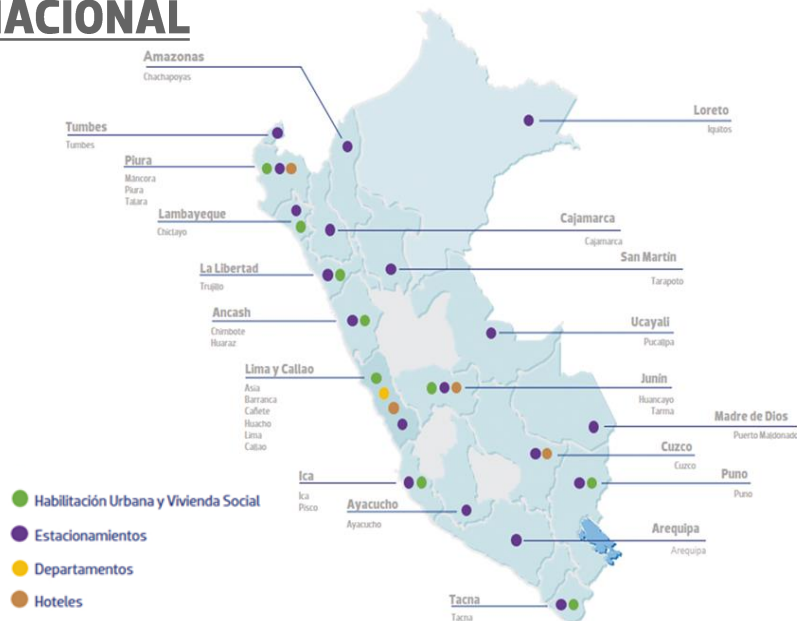
## UNIDADES DE NEGOCIOS

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. 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 (S/ Millones)</b>						
170.1	18.7	22.2	25.5	10.6	1.2	248.4
<b>Utilidad Operativa (S/ Millones)</b>						
38.7	(0.6)	1.0	0.0	(1.2)	1.0	39.0
<b>EBITDA Ajustado (S/ Millones)</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 A-	Moody's Perú Class y Asociados
Papeles Comerciales	ML A-2.pe CLA-2+	Moody's Perú 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
<b>Capital de Trabajo (a-b)</b>	<b>320.7</b>	<b>274.1</b>	<b>282.2</b>
<b>Ratio de Liquidez (a/b)</b>	<b>1.51x</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 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 Habitación 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%