

Análisis y Discusión de la Gerencia al 30 de setiembre 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 setiembre 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 setiembre de 2021 se describen a continuación:

Ventas			Rentas			
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos 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 Arennas Máncora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).		

Ventas (\$/ Millones)

314.3	49.2	24.9	40.8	19.5	0.8	448.6
-------	------	------	------	------	-----	-------

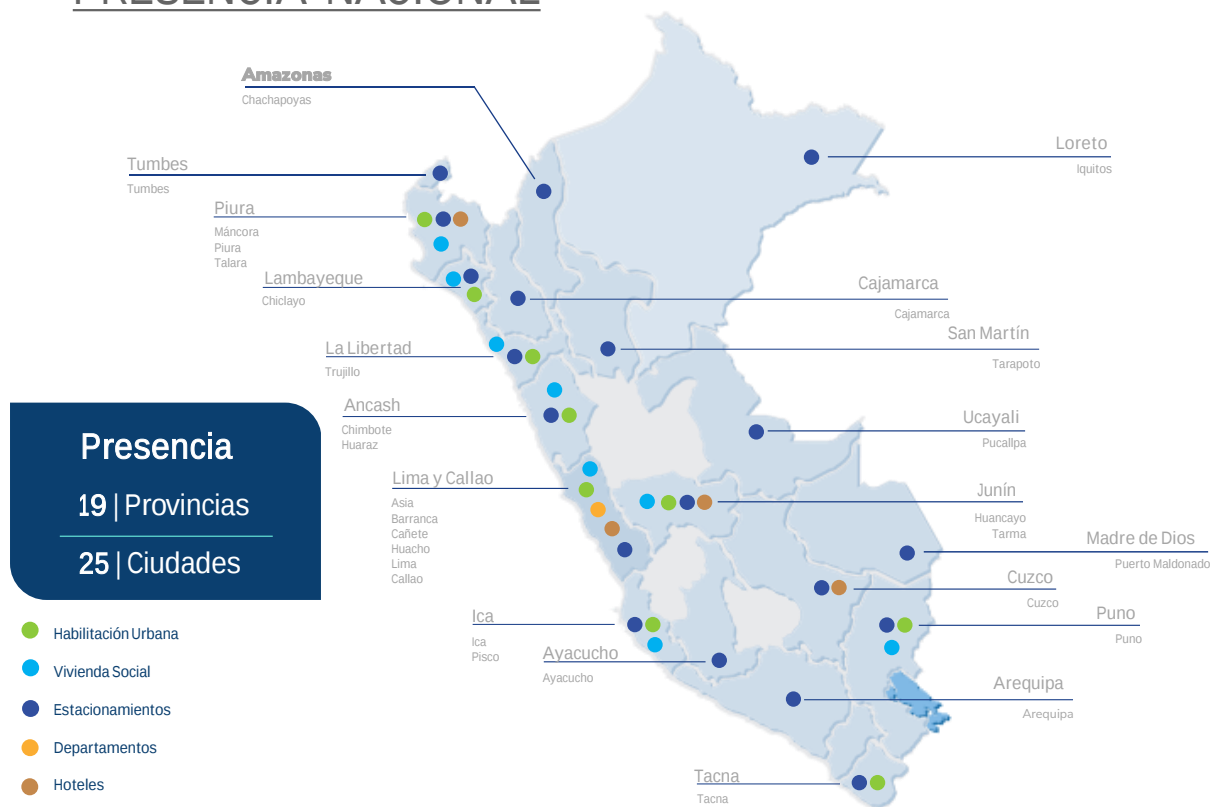
Utilidad Operativa (\$/ Millones)

76.9	3.9	0.0	1.9	0.3	0.5	83.9
------	-----	-----	-----	-----	-----	------

EBITDA Ajustado (\$/ Millones)

104.6	4.3	0.9	10.3	6.1	2.0	126.3
-------	-----	-----	------	-----	-----	-------

PRESENCIA NACIONAL



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 año en curso, el plan de acción se ha ejecutado conforme a lo planificado y se vienen obteniendo los resultados operativos, comerciales y financieros esperados.

Habilitación Urbana:

- La Unidad transformó el proceso de comercialización de los productos de una venta casi 100% presencial, en casetas de venta ubicados en los proyectos, a la venta on line. En el transcurso del 2021 el 84% de las visitas de los clientes han sido digitales (leads)
- Durante los primeros 9 meses del año, se comercializaron 5,564 unidades (4,291 en el 2020) por un valor de S/ 505.3MM (S/ 377.9MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 3,124 unidades (2,111 en el 2020) por un monto de S/ 243.2MM (S/172.1MM en el 2020).
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 30-set-2021 ascendió a S/853.2MM (valor capital), importe mayor en 15% (S/ 114.4MM) al cierre del 2020 de S/738.8MM. La Compañía atiende a más de 15,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a setiembre de 2021 fue 0.68% (0.86% a dic-2020).
- Al cierre del 30-set-2021, el producto terminado ascendió a S/ 105.7MM, se redujo en 13% (S/ 16.1MM) respecto a dic-2020 de S/ 121.8MM
- Las reservas inmobiliarias al 30-set-2021 están constituidas por 160.0 hectáreas de terrenos (229.6 hectáreas a dic-2020). Así mismo, se cuenta con opciones de compra firmadas por 352.0 hectáreas de terrenos.

Vivienda Social:

- La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura
- En el 2021 se comercializó 1,406 unidades (609 en el 2020) por un valor de S/149.9MM (S/ 89.9MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 495 unidades (197 en el 2020) por un importe de S/ 49.2MM (S/ 16.9MM en el 2020).

Departamentos

- Desde el año 2019 se desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial durante el 2021, alcanzando 80 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo los proyectos de La Mar (Miraflores) y Central Colonial (Lima Cercado), los últimos lanzamientos.
- Durante el 2021, la Unidad colocó comercialmente 262 unidades (246 en el 2020) por un valor de S/ 62.1MM (S/52.0MM en el 2020) y reconoció contablemente la entrega de 148 unidades (82 en el 2020) por un valor de S/24.9MM. (S/ 15.7MM en el 2020).

Estacionamientos

- La Unidad vio afectada sus operaciones durante el 2021, principalmente en el primer trimestre por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno debido a la segunda ola del COVID-19 y por las restricciones al uso de vehículos particulares; a pesar de estas limitaciones, al 30-set-2021 operamos 194 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendiendo a cerca de 4 mil abonados en 8 regiones del Perú
- La Unidad obtuvo ventas de S/ 40.8MM (S/ 40.0MM en el 2020)

Hoteles

- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde de junio 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. Así mismo, la recuperación del turismo interno, en el último trimestre, ha permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles de 50%
- La Unidad generó ventas por S/ 19.5MM, superando en S/ 6.2MM a los ingresos reportados en el 2020 de S/13.3MM.

Financieros

- Al 30-set-2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 33% (S/ 166.8MM), finalizando en S/ 342.5MM (S/509.3MM a dic-2020).
- Así mismo, se obtuvo:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 2.06 veces (3.65 veces a dic-2020).
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 30.0% (33.1% a dic-2020).
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.34 veces (2.02 veces a dic-2020).
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.46 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 de Riesgos
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 los primeros nueve meses del 2021 ventas por S/ 449.7MM, monto mayor en 36% (S/ 119.7MM) a similar periodo del 2020 de S/330.0MM. La utilidad bruta fue de S/ 187.4MM (S/130.6MM en el 2020), equivalente a 41.7% de las ventas (39.6% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 83.5MM (18.6% de las ventas) , monto superior en 50% (S/ 27.9MM) a los S/ 55.6MM (16.8% de las ventas) del 2020. Se obtuvo una utilidad neta de S/31.8MM, monto mayor en S/ 24.5MM al 2020 de S/7.3MM y equivalente a 7.1% de las ventas (2.2% en el 2020).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	449.7	330.0
Utilidad Bruta	187.4	130.6
Margen Bruto	41.7%	39.6%
Utilidad Operativa	83.5	55.6
Margen Operativo	18.6%	16.8%
Utilidad Neta	31.8	7.3
	7.1%	2.2%
EBITDA Ajustado	128.2	101.4
Margen EBITDA Ajust.	28.5%	30.7%

El EBITDA Ajustado de los primeros nueve meses del 2021 ascendió a S/ 128.2MM, importe equivalente al 28.5% de las ventas y mayor en 26% (S/ 28.8M) al obtenido en el 2020 de S/ 101.4MM (30.7% 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 30-setiembre	
	2021	2020
Utilidad Operativa	83.5	55.6
Depreciación y Amortización	23.7	27.8
EBITDA	107.1	83.4
Intereses en el Costo de Ventas	21.1	17.9
EBITDA Ajustado	128.2	101.4

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 30-set-2021 ascendió a S/ 1,959.3MM, monto mayor en S/ 206.9MM a S/1,752.3MM de dic-2020. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,372.4MM, importe superior en S/200.0MM a dic-2020 de S/1,172.4MM. El patrimonio neto fue de S/586.9MM, monto mayor en S/ 6.9MM al cierre del 2020 de S/579.9MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 90% (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 92% (91% 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 30-setiembre-2021	al 31-diciembre-2020
Activo Total	1,959.3 100%	1,752.3 100%
Activo Corriente	1,029.8 53%	750.3 43%
Activo No Corriente	929.5 47%	1,002.0 57%
Efectivo y equivalente de efectivo	305.7 16%	156.8 9%
Cuentas por cobrar comerciales	646.2 33%	645.3 37%
Inventarios	543.1 28%	413.8 24%
Propiedades de Inversión	266.9 14%	324.8 19%
Otras cuentas del activo	197.5 10%	211.6 12%
Pasivo Total	1,372.4 100%	1,172.4 100%
Pasivo Corriente	703.6 51%	476.2 41%
Pasivo No Corriente	668.8 49%	696.2 59%
Obligaciones financieras	637.4 46%	656.2 56%
Cuentas por pagar comerciales	382.3 28%	313.8 27%
Anticipos de clientes	237.4 17%	102.0 9%
Otras cuentas del pasivo	115.4 8%	100.4 9%
Patrimonio	586.9 100%	579.9 100%
Capital emitido	253.8 43%	253.8 44%
Reserva legal y otras reservas	56.9 10%	55.6 10%
Resultados Acumulados	244.4 42%	200.0 34%
Resultados del Ejercicio	31.8 5%	70.5 12%
Pasivo Total y Patrimonio	1,959.3	1,752.3
Cuentas por Cobrar de orden	207.0	93.5

Al 30 de setiembre de 2021, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/326.2MM, monto mayor en S/ 52.1MM a dic-2020 de S/ 274.1MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.46 veces (1.58 veces a dic -2020). Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 1.53 veces.

S/ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Corriente (a)	1,029.8	750.3	813.4
Pasivo Corriente (b)	703.6	476.2	531.2
Capital de Trabajo (a-b)	326.2	274.1	282.2
Ratio de Liquidez (a/b)	1.46x	1.58x	1.53x

Covenant: $a/b \geq 1.00x$

La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 30.0%, menor al 33.1% de dic-2020. Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 32.9%.

S/ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Patrimonio Neto (a)	586.9	579.9	573.8
Activo Total (b)	1,959.3	1,752.3	1,743.9
Ratio de Solvencia (a/b)	30.0%	33.1%	32.9%

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 2.34 veces al cierre de setiembre del 2021 (2.02 veces a dic-2020). Al cierre del 2019, el índice fue 2.04 veces.

S/ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Pasivo Total (a)	1,372.4	1,172.4	1,170.1
Patrimonio Neto (b)	586.9	579.9	573.8
Ratio de Apalancamiento (a/b)	2.34x	2.02x	2.04x

Covenant: $a/b \leq 4.00x$

Durante el 2021, 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 30-set-21, el pasivo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a US\$30.6MM.

US\$ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Total (a)	198.7	192.1	197.8
Pasivo Total (b)	168.1	168.6	215.8
Pasivo Neto (a-b)	30.6	23.5	(18.0)

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 30-set-2021 a S/ 305.7MM, monto superior en S/ 148.9MM a dic-2020 de S/ 156.8MM. Así mismo, la caja disponible cerró en S/260.7MM, 85% del saldo total, aumentando en S/ 138.8MM respecto a dic-2020 de S/ 121.9MM.

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Cajas y fondos fijos	1.2	0%	1.6	1%
Depósitos a plazo	206.0	67%	0.0	0%
Entidades financieras	98.5	32%	155.2	99%
Efectivo y Equivalentes	305.7		156.8	
Disponibles	260.7	85%	121.9	78%
Restringidas	45.0	15%	34.8	22%
Efectivo y Equivalentes	305.7		156.8	

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, a valor capital, al cierre del 30 de setiembre de 2021 ascendieron a S/646.2MM, monto similar a dic-2020 de S/645.3MM. En cuentas de orden, el saldo asciende a S/ 207.0MM (S/ 93.5MM a dic-2020), estas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente.

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Generadas por vivienda (a)	637.0	99%	633.6	98%
Generadas por otros negocios	9.3	1%	11.8	2%
Provisión por deterioro	(0.1)	0%	(0.1)	0%
Cuentas por Cobrar (valor capital)	646.2		645.3	
Corriente	158.2	24%	157.4	24%
No corriente	488.0	76%	487.9	76%
Cuentas por Cobrar (valor capital)	646.2		645.3	

La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 30-set-2021 ascendió a S/853.2MM (valor capital) , importe mayor en S/ 114.4MM al cierre del 2020 de S/738.8MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global al cierre del 1S2021 fue de 0.68% (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-set-2021		al 31-dic-2020	
Cuentas de Balance	646.2	76%	645.3	87%
Cuentas de Orden	207.0	24%	93.5	13%
Cartera Total (valor capital)	853.2		738.8	
Cartera de Otros Negocios	9.3	1%	11.8	2%
Cartera de Vivienda	843.8	99%	727.0	98%
Cartera Total (valor capital)	853.2		738.8	

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

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 30-set-2021 asciende a S/ 543.1MM, monto mayor en 31% (S/129.2MM) a dic-2020 de S/ 413.8MM. Esta variación se genera por el incremento en 49% (S/ 140.7MM) de los proyectos en desarrollo y la disminución en 13% (S/ 16.1MM) de inmuebles terminados.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/266.9MM, monto menor en S/ 58.0MM al cierre de 2020 de S/ 324.8MM. El rubro de terrenos, 89% de esta cuenta , se redujo en 20% y cerró al 30-set-2021 con un saldo de S/238.3MM (S/ 296.3MM a dic-2020)

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	426.1	78%	285.4	69%
Inmuebles terminados	105.7	19%	121.8	29%
Mercadería y suministros	11.2	2%	6.6	2%
Inventarios	543.1	100%	413.8	100%
Terrenos	238.3	89%	296.3	91%
Otros	28.6	11%	28.6	9%
Propiedades de inversión	266.9	100%	324.8	100%
Inventarios y Propiedades	809.9		738.7	

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 30-set-2021 con un saldo de S/ 770.1MM, monto mayor en 9% (S/66.6MM) a dic-2020 de S/ 703.4MM

Las reservas inmobiliarias al 30-set-2021 están constituidas por 160.0 hectáreas de terrenos (229.6 hectáreas a dic-2020)

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Proyectos en desarrollo	426.1	55%	285.4	41%
Inmuebles terminados	105.7	14%	121.8	17%
Terrenos	238.3	31%	296.3	42%
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	770.1	100%	703.4	100%
Mercadería, suministros y otros	39.8		35.2	
Otros	28.6		28.6	
Mercadería, suministros y otros	68.4		63.8	
Inventarios y Propiedades	838.5		767.3	

Obligaciones Financieras

Al 30 de setiembre de 2021, la deuda total ascendió a S/ 648.1MM (equivalente a US\$156.7MM al tipo de cambio de S/ 4.136), importe menor en S/ 17.9MM 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/10.8MM (S/ 9.9 MM a dic-2020).

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-set-2021		al 31-dic-2020	
Entidades financieras	106.5	16%	131.3	20%
Organismos multilaterales	177.8	27%	174.2	26%
Mercado de capitales	353.0	54%	341.6	51%
Otros financiamientos	10.8	2%	18.9	3%
Total Obligaciones	648.1	100%	666.1	100%
Gastos de estructuración	(10.8)		(9.9)	
Obligaciones Financieras	637.4		656.2	

El 82% (S/ 530.1MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año) e inferior en S/22.7MM a dic-2020 de S/ 552.8MM (83% de la deuda).

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Corriente (Menor a 1 año)	118.1	18%	113.3	17%
No Corriente (Mayor a 1 año)	530.1	82%	552.8	83%
Total Obligaciones	648.1	100%	666.1	100%

En el 2021 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. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 325.5MM, 50.2% del saldo total, y fueron mayores en 4% (S/11.2MM) a dic.2020 de S/314.2MM, 47.2% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares se redujeron en 20% (US\$19.1MM), de US\$97.1MM(dic-2020) a US\$78.0MM (set-2021).

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Origen Soles	325.5	50.2%	314.2	47.2%
Origen Dólares	78.0		97.1	
Tipo de Cambio Cierre	4.136		3.624	
	322.6	49.8%	351.8	52.8%
Total Obligaciones	648.1		666.1	

La Compañía mantiene al cierre del 30-set-2021 una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/342.5MM, monto menor en 33% (S/166.8MM) al cierre de dic-2020 de S/ 509.3MM

S/ Millones	al 30-set-2021		al 31-dic-2020	
Obligaciones financieras	648.1	100%	666.1	100%
Efectivo y equivalente	305.7	47%	156.8	24%
Deuda Financiera Neta	342.5	53%	509.3	76%

La Compañía utiliza la relación Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al 30-set-2021 obtuvo una relación de 2.06 veces (3.65 veces a dic-2020)

S/ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
DeudaFinancieraNeta(DFN)	342.5	509.3	582.6
EBITDA Ajustado UDM	166.4	139.6	218.3
DFN / EBITDA Ajustado	2.06x	3.65x	2.67x

UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/EA<=3.75x

Indicadores Financieros

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

	01-enero al 30-setiembre		
	2021	2020	2019
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	41.7%	39.6%	34.4%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	18.6%	16.8%	15.4%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	7.1%	2.2%	9.0%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	28.5%	30.7%	25.8%

	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	Covenants
DeudaFinancieraNeta(a) /EBITDA Ajustado	2.06x	3.65x	2.67x	<=3.75x
DeudaFinancieraNeta(a)/PatrimonioNeto	0.58x	0.88x	1.02x	<=1.30x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.46x	1.58x	1.53x	>=1.00x
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.34x	2.02x	2.04x	<=4.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	30.0%	33.1%	32.9%	

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

x=veces

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación de los primeros 9 meses del 2021 es superavitario, ascendiendo a S/376.1MM, importe superior en S/ 269.4MM a similar periodo del 2020 de S/ 106.7MM. Así mismo, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) es S/ 148.9MM, monto mayor en S/ 86.3MM al 2020 de S/ 86.3MM.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Utilidad del ejercicio	31.8	7.3
Ajustes a la Utilidad	108.2	111.6
Actividades de Operación	236.0	(12.2)
Flujo después de Actividades de Operación	376.1	106.7
Actividades de Inversión	(123.5)	(60.5)
Flujo después de Actividades de Inversión	252.5	46.2
Actividades de Financiamiento	(103.6)	40.2
Flujo después de Actividades de Financiamiento	148.9	86.3
Saldo de caja inicial	156.8	95.6
Saldo de Caja Final	305.7	181.9

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

El negocio de Habilitación Urbana desarrolla productos inmobiliarios enfocados principalmente en proyectos de habilitación urbana primaria y secundaria. Somos líderes en el desarrollo de terrenos para venta de lotes con instalaciones de servicios básicos (título de propiedad, servicios de agua, desagüe y electricidad, parques, jardines y aportes municipales y educativos). Nuestro segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D. La característica principal de nuestro producto es el financiamiento directo con una cuota inicial del 20% del valor del terreno y el saldo es financiado hasta por 84 meses. Actualmente contamos con más de 50 proyectos en ejecución en 10 regiones del país.

Los Portales ha desarrollado con éxito el mercado de viviendas secundarias, concentrándonos en la comercialización de lotes para casas de campo y de playa. Actualmente se encuentran en desarrollo y a la venta proyectos en los distritos de Asia (Cañete) e Ica.

La Unidad transformó el proceso de comercialización de los productos de una venta casi 100% presencial, en casetas de venta ubicados en los proyectos, a la venta on line. En el 2021, el 84,% de las visitas de los clientes han sido digitales (leads)

En los 9 meses del año, comercializamos 5,564 unidades (4,291 en el 2020) por un valor de S/ 505.3MM (S/ 377.9MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 3,124 unidades (2,111 en el 2020) por un monto de S/ 243.2MM (S/172.1MM en el 2020).

La Unidad generó en los primeros 9 meses ventas por S/ 314.3MM, monto mayor en 29% (S/ 71.6MM) al 2020 de S/ 242.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 151.3MM (S/ 116.6MM en el 2020), equivalente a 48.1% de las ventas (48.0% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 76.9MM (24.5% de las ventas), monto mayor en S/ 11.8MM al 2020 de S/65.1MM (26.8% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 104.6MM, equivalente al 33.3% de las ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	314.3	242.8
Utilidad Bruta	151.3	116.6
Margen Bruto	48.1%	48.0%
Utilidad Operativa	76.9	65.1
Margen Operativo	24.5%	26.8%
EBITDA Ajustado	104.6	91.6
Margen EBITDA Ajust.	33.3%	37.7%

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura

En los primeros nueve meses del año se comercializaron 1,406 unidades (609 en el 2020) por un valor de S/149.9MM (S/ 89.9MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 495 unidades (197 en el 2020) por un importe de S/ 49.2MM (S/ 17.0MM en el 2020).

La Unidad de Negocios generó ventas por S/ 49.2MM, monto mayor en 189% (S/ 32.2MM) al 2020 de S/ 17.0MM. La utilidad bruta fue S/ 15.0MM (S/ 4.6MM en el 2020), equivalente a 30.4% de las ventas (26.8% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 4.3MM (8.7% de las ventas), monto mayor en S/ 3.0MM a S/ 1.3MM del 2020.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	49.2	17.0
Utilidad Bruta	15.0	4.6
Margen Bruto	30.4%	26.8%
Utilidad Operativa	3.9	0.9
Margen Operativo	7.8%	5.3%
EBITDA	4.3	1.3
Margen EBITDA	8.7%	7.9%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

Los Portales a Los Portales a través de los últimos 30 años ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. A la fecha, la Unidad está especializada en proyectos de vivienda multifamiliar dentro del programa Mi Vivienda y desde el 2020 hemos incursionado con proyectos dirigidos a los segmentos A y B. Los Portales, en el 2020, elaboró un plan estratégico de crecimiento del negocio de Departamentos para los siguientes 5 años (2021-2026) con el objetivo de desarrollar proyectos innovadores que atiendan la demanda existente.

La Unidad, desde el año 2019, desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial de los proyectos durante el año 2021, alcanzando 80 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo los proyectos de La Mar (Miraflores) y Central Colonial (Lima Cercado), los últimos lanzamientos.

Durante el 2021, la Unidad colocó comercialmente 262 unidades (246 en el 2020) por un valor de S/ 62.1MM (S/52.0MM en el 2020) y reconoció contablemente la entrega de 148 unidades (82 en el 2020) por un valor de S/24.9MM. (S/ 15.7MM en el 2020).

La Unidad obtuvo ventas por S/ 24.9MM, monto mayor en S/ 9.2MM a los S/ 15.7MM obtenidos en el 2020. La utilidad bruta fue de S/ 5.1MM (S/ 2.0MM en el 2020), equivalente a 20.6% de las ventas (12.9% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 0.9MM (3.5% de las ventas), monto mayor en S/ 1.0MM a S/ -0.1MM del 2020.

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	24.9	15.7
Utilidad Bruta	5.1	2.0
Margen Bruto	20.6%	12.9%
Utilidad Operativa	0.0	(0.8)
Margen Operativo	0.1%	-5.3%
EBITDA	0.9	(0.1)
Margen EBITDA	3.5%	-0.4%

UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad de Negocios está dedicado a la administración, operación, concesión e inversión de estacionamientos, así como a la gestión de negocios vinculados como: valet parking, publicidad indoor, soluciones tecnológicas y equipamientos, diseños y arquitectura de estacionamientos.

La Unidad implementó APPARKA, aplicación única en el mercado, de uso exclusivo en la red de estacionamientos del Grupo con cerca de 100 mil usuarios. Este aplicativo entre otros beneficios, permite asociar las tarjetas de débito o crédito de los clientes y pagar desde la comodidad de su celular, ubicar el estacionamiento disponible más cercano y con solo el escaneo de su ticket conocer el tiempo que lleva tu vehículo estacionado.

La Unidad vio afectada sus operaciones durante el 2021, principalmente en el primer trimestre por la cuarentena obligatoria decretada por el gobierno por la segunda ola del COVID-19 y por las restricciones al uso de vehículos particulares, a pesar de estas limitaciones, al 30-set-2021 operamos 194 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendiendo a cerca de 4 mil abonados en 8 regiones del Perú.

La Unidad generó ventas por S/ 40.8MM, monto similar al 2020 de S/40.0MM. La utilidad bruta fue de S/ 10.0MM (S/ 7.8MM en el 2020), equivalente a 24.4% de las ventas (19.4% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 10.3MM (25.3% de las ventas), monto mayor en 14% (S/0.7MM) a los S/ 9.6MM obtenidos en el 2020

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	40.8	40.0
Utilidad Bruta	10.0	7.8
Margen Bruto	24.4%	19.4%
Utilidad Operativa	1.9	(1.6)
Margen Operativo	4.6%	-4.0%
EBITDA	10.3	9.6
Margen EBITDA	25.3%	24.1%

UNIDAD DE HOTELES

La Unidad de Hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y es la Unidad 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 periodos de cuarentena. La recuperación observada en el último trimestre del turismo interno ha permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles de 50% la cierre de setiembre 2021

La estrategia de negocio busca posicionar al Grupo como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Hotel Country Club para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo. Al 30 de setiembre de 2021, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Mancora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones.

La Unidad generó ventas por S/ 19.5MM, monto mayor en 46% (S/ 6.2MM) al 2020 de S/13.3MM. La utilidad bruta fue de S/ 5.7MM (S/ -1.0MM en el 2020) equivalente a 29.1% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/0.3MM (S/-8.6MM en el 2020) y el EBITDA fue S/ 6.1MM, 31.2% de las ventas y mayor en S/8.3MM al obtenido en el 2020 (S/ -2.2MM)

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2021	2020
Ventas	19.5	13.3
Utilidad Bruta	5.7	(1.0)
Margen Bruto	29.1%	-7.5%
Utilidad Operativa	0.3	(8.6)
Margen Operativo	1.8%	-64.4%
EBITDA	6.1	(2.2)
Margen EBITDA	31.2%	-16.5%