

☐ **Análisis y Discusión de la Gerencia**

al 31 de diciembre 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 diciembre 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 Negocio



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 31 de diciembre 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
Habilitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
Desarrollo de proyectos de habilitación urbana	Desarrollo de proyectos de vivienda social: Mi Vivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares: Créditos Hipotecarios y Mi Vivienda	Administración y operación de estacionamientos y gestión de negocios colaterales. Cuenta con tres líneas de negocio: Concesiones, Comerciales y Microplayas	Operación de hoteles mediante la inversión en unidades propias y de terceros: Country Club Lima Hotel y Arennas Mancora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura y LP Tarma (4 estrellas)	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas	
Ventas Comerciales (S/ Millones)						
638.8	155.3	95.6	56.8	31.2	1.1	978.8
Ventas Contables (S/ Millones)						
624.1	114.3	25.8	56.8	31.2	1.1	853.4
Utilidad Operativa (S/ Millones)						
157.6	13.3	(2.5)	1.8	3.0	1.7	174.9
EBITDA Ajustado (S/ Millones)						
204.9	13.8	(1.3)	13.6	10.7	2.7	244.3



Presencia
19 | Provincias
30 | Ciudades

- Los Portales Habitación Urbana
- Los Portales Vivienda Social
- Los Portales Estacionamientos
- Los Portales Departamentos
- Los Portales Hoteles



Hechos Relevantes



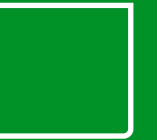
PLAN COVID

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.**

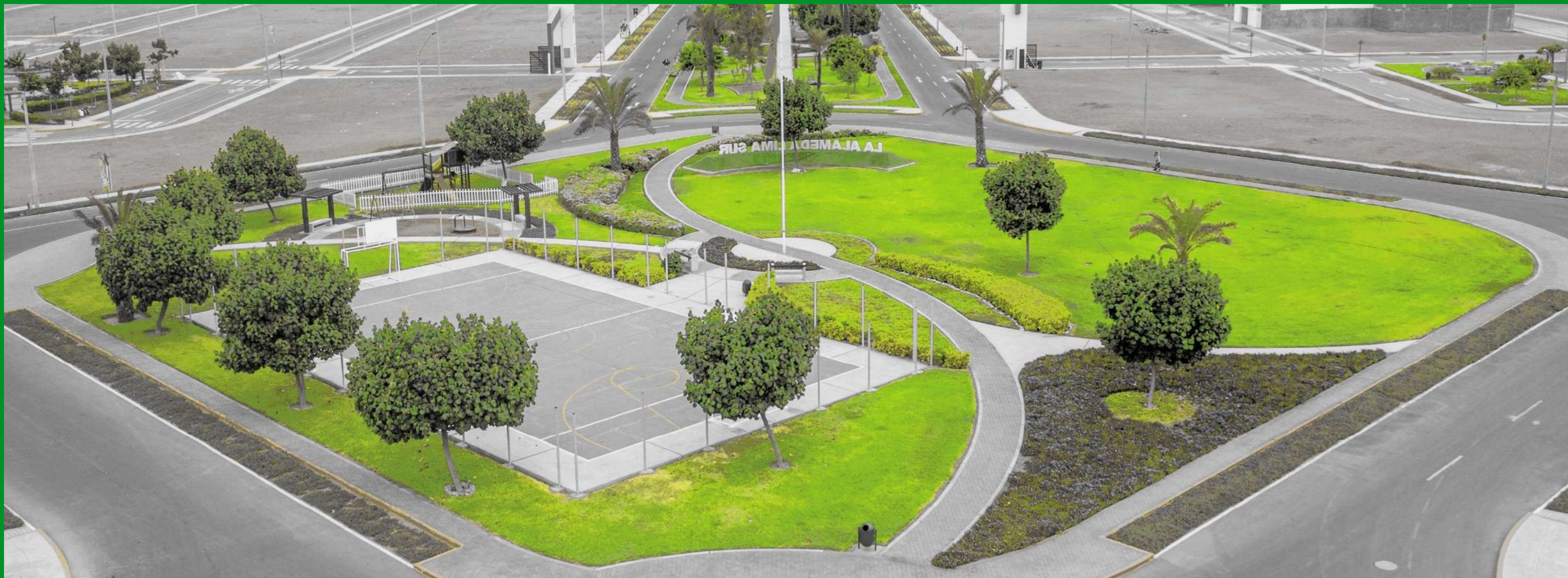
Para el ejercicio 2021 se continuó con las políticas y herramientas orientadas a la recuperación y sostenimiento de los negocios:

1. El cuidado de la salud de nuestros colaboradores.
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.

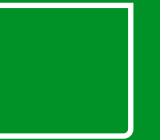
Durante el año, **el plan de acción se desarrolló de acuerdo a lo planificado y se obtuvieron los resultados operativos, comerciales y financieros esperados.**



HABILITACIÓN URBANA



- La Unidad transformó el proceso de comercialización de los productos de una venta presencial, en las casetas de venta ubicados en los proyectos, a la venta on line. En el año 2021, el 80% de las visitas de los clientes fueron sido digitales (leads).



HABILITACIÓN URBANA

- Durante el año, se comercializaron 6,070 unidades (4,170 en el 2020) por un valor de S/539.7MM (S/ 321.3MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 5,991 unidades (3,368 en el 2020) por un monto de S/525.0MM (S/ 268.3MM en el 2020).
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 31-dic-2021 ascendió a S/838.5MM (valor capital), importe mayor en 13% (S/ 99.7MM) al cierre del 2020 de S/738.8MM. La Compañía atiende a más de 15,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a dic-2021 fue de 0.57% (0.86% a dic-2020)
- Al cierre del 31-dic-2021, el producto terminado ascendió a S/ 144.8MM, superior en 13% (S/ 23.0MM) respecto a dic-2021 de S/ 121.8MM.
- Las reservas inmobiliarias al 31-dic-2021 están constituidas por 222 hectáreas de terrenos (229 hectáreas a dic-2020) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima. Así mismo, se cuenta con opciones de compra firmadas por 300 hectáreas de terrenos.



VIVIENDA SOCIAL



- La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Durante el año 2021 desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura.
- En el 2021 se comercializó 1,757 unidades (1,124 en el 2020) por un valor de S/155.3MM (S/ 90.8MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 1,297 unidades (454 en el 2020) por un importe de S/ 114.3MM (S/ 38.1MM 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 los dos últimos años. En el 2021 se alcanzaron más de 100 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo los proyectos de Gran Central Colonial (Lima Cercado) y Gran Tomás Valle (San Martín de Porres), los últimos lanzamientos.
- Durante el 2021, la Unidad colocó comercialmente 384 unidades (312 en el 2020) por un valor de S/ 95.6MM (S/ 65.6MM en el 2020) y reconoció contablemente la entrega de 163 unidades (147 en el 2020) por un valor de S/25.8MM. (S/ 26.5MM 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 31-dic-2021 operamos 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendiendo a más de 4 mil abonados en 18 regiones del Perú.
- La Unidad obtuvo ventas por S/ 56.8MM (S/54.1MM en el 2020) y el EBITDA ascendió a S/ 13.6MM (23.9% de las ventas).



HOTELES



- La Unidad de Negocios es la más afectada por la pandemia. Desde el segundo trimestre del 2020 atendimos a empresas mineras y constructoras que utilizaron 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, a partir del mes de julio del 2021, ha permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles de 50%.
- La Unidad generó ventas por S/ 31.2MM, superando en S/ 13.3MM a los ingresos reportados en el 2020 de S/17.9MM y el EBITDA fue S/ 6.1MM (31.2% de las ventas).



FINANCIEROS

- Al 31-dic-2021, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 28% (S/ 143.6MM), finalizando en S/ 365.7MM (S/509.3MM a dic-2020 y S/544.2MM en el 2019).
- Así mismo, se obtuvo:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 1.50veces (3.63 veces a dic-2020 y 2.67 veces a dic-2019).
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 32.4% (33.1% a dic-2020 y 32.9% a dic-2019).
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 2.09 veces (2.02 veces a dic-2020 y 2.04 veces a dic-2019).
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.34 veces (1.61 veces a dic- 2020 y 1.53 veces a dic-2019).
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Instrumento	Clasificación	Perspectiva	Clasificadora de Riesgos
Papeles Comerciales	ML A-2.pe CLA-2+	Positiva Estable	Moody's Perú Class y Asociados

Estado de Resultados



La Compañía generó en el 2021 ventas por S/ 853.4MM, monto mayor en 72% (S/356.0MM) al 2020 de S/ 497.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 331.4MM (S/189.2MM en el 2020), equivalente a 38.8% de las ventas (38.0% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/ 174.9MM (20.5% de las ventas) , monto superior en 129% (S/ 98.6MM) a los S/ 76.3MM (15.3% de las ventas) del 2020. Se obtuvo una utilidad neta de S/82.1MM, monto mayor en S/ 68.1MM al 2020 de S/ 14.0MM y equivalente a 9.6% de las ventas (2.8% en el 2020).



ESTADO DE RESULTADOS

Es importante mencionar, que La Compañía no solo superó los resultados del 2020 (año de pandemia), también lo hizo respecto al año 2019. Las ventas fueron mayores en 7% (S/58.2MM), la utilidad bruta creció 22% (S/60.1MM) y la utilidad operativa fue superior en 40% (S/49.9MM). Respecto a la utilidad neta, esta creció en 16% (S/11.6MM) y el EBITDA Ajustado fue mayor en 19% (S/39.6MM).

	01 de enero al 31 de diciembre				
S/ Millones	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	853.4	497.5	+ 356.0	795.2	+ 58.2
Utilidad Bruta	331.4	189.2	+ 142.2	271.3	+ 60.1
Margen Bruto	38.8%	38.0%		34.1%	
Utilidad Operativa	174.9	76.3	+ 98.6	125.0	+ 49.9
Margen Operativo	20.5%	15.3%		15.7%	
Utilidad Neta	82.1	14.0	+ 68.1	70.5	+ 11.6
Margen Neto	9.6%	2.8%		8.9%	
EBITDA Ajustado	244.3	140.3	+ 104.0	204.7	+ 39.6
Margen EBITDA	28.6%	28.2%		25.7%	



ESTADO DE RESULTADOS

El EBITDA Ajustado en el año 2021 ascendió a S/ 244.3MM, importe equivalente a 28.6% de las ventas y mayor en 74% (S/ 104.0MM) al obtenido en el 2020 de S/ 140.3MM (28.2% 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 de enero al 31 de diciembre		
	2021	2020	2019
Utilidad Operativa	174.9	76.3	125.0
Depreciación y Amortización	31.4	36.5	38.7
EBITDA	206.2	112.7	163.6
Intereses en el Costo de Ventas	38.1	27.6	41.1
EBITDA Ajustado	244.3	140.3	204.7

Balance General



El Activo Total al 31-dic-2021 ascendió a S/ 1,970.8MM, monto mayor en S/ 218.5MM a S/1,752.3MM de dic-2020. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,333.1MM**, importe superior en S/160.70MM a dic-2020 de S/1,172.4MM. **El patrimonio neto fue de S/637.7MM**, monto mayor en S/ 57.8MM 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 90% (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/ Miles	al 31-diciembre-2021		al 31-diciembre-2020		al 31-diciembre-2019	
Activo Total	1,970.8	100%	1,752.3	100%	1,745.5	100%
Activo Corriente	932.0	47%	743.6	42%	813.4	47%
Activo No Corriente	1,038.8	53%	1,008.8	58%	932.0	53%
Efectivo y equivalente de efectivo	243.4	12%	156.8	9%	95.6	5%
Cuentas por cobrar comerciales	731.6	37%	645.3	37%	624.7	36%
Inventarios	492.2	25%	413.8	24%	528.6	30%
Propiedades de inversión	291.3	15%	324.8	19%	198.5	11%
Otras cuentas del activo	212.3	11%	211.6	12%	298.1	17%
Pasivo Total	1,333.1	100%	1,172.4	100%	1,171.8	100%
Pasivo Corriente	694.0	52%	465.0	40%	531.6	45%
Pasivo No Corriente	639.0	48%	707.4	60%	640.2	55%
Obligaciones financieras	594.3	45%	655.8	56%	633.4	54%
Cuentas por pagar comerciales	433.8	33%	313.8	27%	358.1	31%
Anticipos de clientes	237.4	18%	102.0	9%	43.0	4%
Otras cuentas del pasivo	67.6	5%	100.9	9%	137.2	12%
Patrimonio	637.7	100%	579.9	100%	573.7	100%
Capital	253.8	40%	253.8	44%	253.8	44%
Reserva legal y otras reservas	56.8	9%	55.6	10%	44.7	8%
Resultados Acumulados	245.0	38%	256.6	44%	204.6	36%
Resultados del Ejercicio	82.1	13%	14.0	2%	70.6	12%
Pasivo Total y Patrimonio	1,970.8		1,752.3		1,745.5	
Cuentas por Cobrar de orden	106.9		93.5		101.2	



BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2021, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 237.9MM, monto menor en S/ 40.7MM a dic-2020 de S/ 278.6MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.34 veces (1.60 veces a dic -2020). Al cierre de dic-2019, el índice obtenido fue 1.53 veces.

S/ Millones	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Corriente (a)	932.0	743.6	813.4
Pasivo Corriente (b)	694.0	465.0	531.6
Capital de Trabajo (a-b)	237.9	278.6	281.9
Ratio de Liquidez (a/b)	1.34x	1.60x	1.53x
Covenant: a/b>=1.00x			

La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 32.4%. Al 31-dic-2020 finalizó en 33.1% y al cierre de dic-2019 el índice obtenido fue 32.9%.

S/ Millones	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Patrimonio Neto (a)	637.7	579.9	573.7
Activo Total (b)	1,970.8	1,752.3	1,743.9
Ratio de Solvencia (a/b)	32.4%	33.1%	32.9%



BALANCE GENERAL

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 de 2.09 veces al cierre del 2021 (2.02 veces a dic-2020). Al cierre del 2019, el índice fue 2.04 veces.

S/ Millones	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Pasivo Total (a)	1,333.1	1,172.4	1,170.1
Patrimonio Neto (b)	637.7	579.9	573.8
Apalancamiento (a/b)	2.09x	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 31-dic-21, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 35.4MM.

US\$ Millones	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Activo Total (a)	195.7	192.1	197.8
Pasivo Total (b)	160.3	168.6	215.8
Activo (Pasivo) Neto (a-b)	35.4	23.5	(18.0)

Efectivo y Equivalente de Efectivo



El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 31-dic-2021 a S/ 243.4MM, monto superior en S/ 86.7MM a dic-2020 de S/ 156.8MM. Así mismo, la caja disponible cerró en S/ 188.2MM, 77% del saldo total, aumentando en S/ 64.1MM respecto a dic-2020 de S/ 124.1MM.

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Cajas y fondos fijos	0.8	0%	1.6	1%	1.1	1%
Depósitos a plazo	114.9	47%	0.0	0%	14.2	15%
Entidades financieras	127.7	52%	155.1	99%	80.3	84%
Efectivo y Equivalentes	243.4		156.8		95.6	
Cuentas Disponibles	188.2	77%	124.1	79%	62.8	66%
Cuentas Restringidas	55.2	23%	32.7	21%	32.7	34%
Efectivo y Equivalentes	243.4		156.8		95.6	

Cuentas por Cobrar Comerciales



Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. **Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre del 31 de diciembre de 2021 ascendieron a S/ 731.6MM**, monto superior en 13% (S/86.3MM) a dic-2020 de S/645.3MM.

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019
Habilitación Urbana	720.5	98%	633.5	98%	610.5
Generadas por otros negocios	11.0	2%	11.8	2%	14.2
Cuentas por Cobrar (valor capital)	731.6		645.3		624.7
Corriente	162.5	22%	157.4	24%	157.2
No corriente	569.0	78%	487.9	76%	467.5
Cuentas por Cobrar (valor capital)	731.6		645.3		624.7



CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 106.9MM (S/ 93.5MM a dic-2020), estas cuentas 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 31-dic-2021 ascendió a S/838.5MM (valor capital), importe mayor en 13% (S/ 99.7MM) al cierre del 2020 de S/738.8MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a dic-2021 fue de 0.57% (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	82137		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019
Cuentas de Balance	731.6	87%	645.3	87%	624.7
Cuentas de Orden	106.9	13%	93.5	13%	53.8
Cartera Total (valor capital)	838.5		738.8		678.6
Cartera de Otros Negocios	11.0	1%	11.8	2%	14.2
Cartera de Habitación Urbana	827.5	99%	727.0	98%	664.4
Cartera Total (valor capital)	838.5		738.8		678.6

Inventarios y Propiedades de Inversión



La cuenta inventarios al cierre del 31-dic-2021 asciende a S/ 492.2MM, monto mayor en 19% (S/ 78.4MM) a dic-2020 de S/ 413.8MM.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/291.3MM, monto menor en 10% (S/ 33.6MM) al cierre de 2020 de S/ 324.8MM. El rubro de terrenos, 80% de esta cuenta , se redujo en 13% y cerró al 31-dic-2021 con un saldo de S/232.6MM (S/ 267.1MM a dic-2020).

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Proyectos en desarrollo	339.8	69%	285.4	69%	253.2	48%
Inmuebles terminados	144.8	29%	121.8	29%	270.0	51%
Mercadería y suministros	7.6	2%	6.6	2%	5.3	1%
Inventarios	492.2	100%	413.8	100%	528.6	100%
Terrenos	232.6	80%	267.1	82%	188.4	95%
Otros	58.7	20%	57.7	18%	10.1	5%
Propiedades de inversión	291.3	100%	324.8	100%	198.5	100%
Inventarios y Propiedades	783.5		738.7		727.1	



INVENTARIOS Y PROPIEDADES INVERSIÓN

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 31-dic-2021 con un saldo de S/ 717.2MM, monto mayor en 6% (S/ 42.9MM) a dic-2020 de S/ 738.7MM.

Las reservas inmobiliarias al 31-dic-2021 están constituidas por 222.2 hectáreas de terrenos (228.6 hectáreas a dic-2020) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019
Proyectos en desarrollo	339.8	47%	285.4	42%	253.2
Inmuebles terminados	144.8	20%	121.8	18%	270.0
Terrenos	232.6	32%	267.1	40%	188.4
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	717.2	100%	674.3	100%	711.7
Mercadería, suministros	66.3		64.4		15.4
Inventarios y Propiedades	783.5		738.7		727.1

Obligaciones Financieras



Al 31-dic-2021, **la deuda total ascendió a S/ 608.8MM** (equivalente a USD 152.3MM al tipo de cambio de S/ 3.998), importe menor en S/ 57.3MM a los S/666.1MM (equivalente a USD 183.8MM a S/ 3.624) de dic-2020.

S/ Millones	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Total Obligaciones Soles	608.8	666.1	639.8
Tipo de Cambio Cierre	3.998	3.624	3.317
Total Obligaciones USD	152.3	183.8	192.9



OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos. 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/14.5MM (S/ 10.3 MM a dic-2020).

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Entidades financieras	112.0	18%	131.3	20%	97.6	15%
Organismos multilaterales	173.1	28%	174.2	26%	33.3	5%
Mercado de capitales	311.2	51%	341.6	51%	474.4	74%
Otros financiamientos	12.5	2%	18.9	3%	34.5	5%
Total Obligaciones	608.8	100%	666.1	100%	639.8	100%
Gastos de estructuración	(14.5)		(10.3)		(639.8)	
Obligaciones Financieras	594.3		655.8		0.0	



OBLIGACIONES FINANCIERAS

El 79% (S/ 482.8MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año) e inferior en 13% (S/70.3MM) a dic-2020 de S/ 553.1MM (83% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Corriente (Menor a 1 año)	126.0	21%	113.3	17%	164.9	26%
No Corriente (Mayor a 1 año)	482.8	79%	553.1	83%	474.9	74%
Total Obligaciones	608.8	100%	666.1	100%	639.8	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/ 333.6MM, equivalente al 55% del saldo total, y fueron mayores en 6% (S/19.4MM) a dic-2020 de S/314.2MM, 47% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares se redujeron en 30% (USD 28.2MM), de USD 97.1MM (dic-2020) a USD 68.9MM (dic-2021).

	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Origen Soles	333.6	55%	314.2	47%	163.0	25%
Origen Dólares	68.8		97.1		143.7	
Tipo de Cambio de Cierre	3.998		3.624		3.317	
	275.2	45%	351.8	53%	476.7	75%
Total Obligaciones	608.8		666.1		639.8	



OBLIGACIONES FINANCIERAS

La Compañía mantiene al cierre del 31-dic-2021 una **deuda financiera neta** (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/365.4MM, monto menor en 28% (S/ 143.9MM) al cierre de dic-2020 de S/ 509.3MM.

S/ Millones	al 31-dic-2021		al 31-dic-2020		al 31-dic-2019	
Obligaciones financieras	608.8	100%	666.1	100%	639.8	100%
Efectivo y equivalente	243.4	40%	156.8	24%	95.6	15%
Deuda Finaciera Neta	365.4	60%	509.3	76%	544.2	85%

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 cierre del año 2021 se obtuvo una relación de 1.50 veces (3.63 veces a dic- 2020 y 2.66 veces a dic-2019).

S/ Millones	al 30-set-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019
Deuda Financiera Neta (DFN)	365.4	509.3	544.2
EBITDA Ajustado UDM	244.3	140.3	204.7
DFN / EBITDA Ajustado	1.50x	3.63x	2.66x

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado<=3.75x

Indicadores Financieros



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

	01 de enero al 31 de diciembre		
	2021	2020	2019
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	38.8%	38.0%	34.4%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	20.5%	15.3%	15.4%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	9.6%	2.8%	9.0%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	28.6%	28.2%	25.8%

	al 31-dic-2021	al 31-dic-2020	al 31-dic-2019	Convenants
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	32.4%	33.1%	32.9%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.09x	2.02x	2.04x	<=4.00x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.34x	1.61x	1.53x	>=1.00x
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	1.50x	3.63x	2.85x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.57%	0.88%	1.02x	<=1.30x

x=veces

Flujo de Efectivo

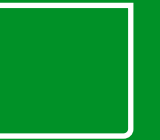


El Flujo después de Actividades de Operación es superavitario, ascendiendo a S/376.1MM, importe superior en S/ 269.4MM asimilar periodo del 2020 de S/ 106.7MM. Así mismo, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) es S/148.9MM, monto mayor en S/ 62.6MM al 2020 de S/ 86.3MM.

S/ Millones	01 de enero al 31 de diciembre		
	2021	2020	2019
Utilidad del ejercicio	82.1	14.0	70.6
Ajustes a la Utilidad	126.3	134.8	98.4
Actividades de Operación	220.5	55.7	73.4
Flujo después de Actividades de Operación	428.9	204.5	242.3
Propiedades, equipos e intangibles	(7.9)	(7.7)	(18.3)
Propiedades de inversión	(204.2)	(95.4)	(141.3)
Inversión en asociadas	0.0	0.0	(4.7)
Actividades de Inversión	(212.2)	(103.1)	(164.2)
Flujo después de Actividades de Inversión	216.8	101.5	78.1
Operaciones financieras	(89.7)	(16.2)	(7.9)
Factoring con proveedores	(0.6)	(2.6)	(4.4)
Arrendamientos	(15.8)	(10.6)	(21.6)
Dividendos	(24.0)	(10.8)	(19.8)
Actividades de Financiamiento	(130.1)	(40.3)	(53.7)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	86.7	61.2	24.4
Saldo de caja inicial	156.8	95.6	71.2
Saldo de Caja Final	243.4	156.8	95.6

Unidad de Habilitación Urbana



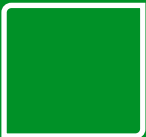


HABILITACIÓN URBANA

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. A la fecha, 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 presencial, en las casetas de venta ubicados en los proyectos, a la venta on line. En el año 2021, el 80% de las visitas de los clientes fueron digitales (leads).

En el 2021, comercializamos 6,070 unidades (4,170 en el 2020) por un valor de S/539.7MM (S/ 321.3MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 5,991 unidades (3,368 en el 2020) por un monto de S/525.0MM (S/ 268.3MM en el 2020).



HABILITACIÓN URBANA

La Unidad generó en el 2021 ventas por S/ 624.1MM, monto mayor en 73% (S/264.3MM) al 2020 de S/ 359.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 270.3MM (S/ 165.1MM en el 2020), equivalente a 43.3% de las ventas (45.9% en el 2020). La utilidad operativa ascendió a S/157.6MM (25.2% de las ventas), monto mayor en 76% (S/ 67.8MM) al 2020 de S/89.8MM (25.0% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 204.9MM, equivalente al 32.8% de las ventas, importe mayor en 59% (S/ 76.1MM) al 2020 de S/ 128.8MM.

S/ Millones	01 de enero al 31 de diciembre				
	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	624.1	359.8	+264.3	489.9	+134.2
Utilidad Bruta	270.3	165.1	+105.2	193.3	+77.0
Margen Bruto	43.3%	45.9%		39.5%	
Utilidad Operativa	157.6	89.8	+67.8	93.2	+64.4
Margen Operativo	25.2%	25.0%		19.0%	
Utilidad Neta	86.4	32.0	+54.4	57.6	+28.8
Margen Neto	13.8%	8.9%		11.7%	
EBITDA Ajustado	204.9	128.8	+76.0	144.1	+60.7
Margen EBITDA	32.8%	35.8%		29.4%	

Unidad de Vivienda Social





VIVIENDA SOCIAL

La Unidad de Negocios desarrolla productos de interés social bajo los programas de Mi Vivienda y Techo Propio. Actualmente desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura.

En el 2021, se comercializaron 1,757 unidades (1,124 en el 2020) por un valor de S/155.3MM (S/ 90.8MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 1,297 unidades (454 en el 2020) por un importe de S/ 114.3MM (S/ 38.1MM en el 2020).

La Unidad de Negocios generó ventas por S/ 114.3MM, monto mayor en S/ 76.3MM al 2020 de S/ 38.1MM. La utilidad bruta fue S/ 30.5MM (S/ 10.5MM en el 2020), equivalente a 26.7% de las ventas (27.6% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.8MM (12.1% de las ventas), monto mayor en S/ 11.8MM al obtenido en el 2020 de S/2.0MM del 2020.

01 de enero al 31 de diciembre					
S/ Millones	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	114.3	38.1	+76.3	76.7	+37.6
Utilidad Bruta	30.5	10.5	+20.0	15.5	+15.0
Margen Bruto	26.7%	27.6%		20.1%	
Utilidad Operativa	13.3	1.9	+11.4	3.2	+10.0
Margen Operativo	11.6%	5.0%		4.2%	
Utilidad Neta	7.8	1.1	+6.7	0.9	+6.9
Margen Neto	6.8%	2.8%		1.1%	
EBITDA Ajustado	13.8	2.0	+11.8	5.2	+8.7
Margen EBITDA	12.1%	5.3%		6.7%	

Unidad de Departamentos





DEPARTAMENTOS

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

La Unidad desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, situación que ha favorecido la venta comercial de los proyectos en los últimos 2 años, alcanzando en el 2021 más de 100 mil visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente contamos con seis proyectos en Lima y Callao, siendo los proyectos de Gran Central Colonial (Lima Cercado) y Gran Tomás Valle (San Martín de Porres), los últimos lanzamientos.



DEPARTAMENTOS

En el 2021, se comercializaron 384 unidades (312 en el 2020) por un valor de S/95.6MM (S/ 65.6MM en el 2020), de los que se registraron en resultados 163 unidades (147 en el 2020) por un importe de S/ 25.8MM (S/ 26.5MM en el 2020).

	01 de enero al 31 de diciembre				
S/ Millones	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	25.8	26.5	-0.7	76.9	-51.1
Utilidad Bruta	5.3	3.4	+2.0	9.3	-4.0
Margen Bruto	20.7%	12.6%		12.1%	
Utilidad Operativa	(2.5)	(0.4)	-2.1	3.3	-5.8
Margen Operativo	(9.5%)	(1.4%)		4.3%	
Utilidad Neta	(3.1)	(5.5)	+2.4	(0.1)	-3.0
Margen Neto	(12.1%)	(20.9%)		(0.2%)	
EBITDA Ajustado	(1.3)	0.6	-2.0	4.7	-6.0
Margen EBITDA	(5.2%)	2.4%		6.1%	

Unidad de Estacionamientos





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, que cuenta 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, Al 31-dic-2021, operamos 190 playas de estacionamientos con 51 mil cocheras y atendemos a más de 4 mil abonados en 18 regiones del Perú.



ESTACIONAMIENTOS

La Unidad generó ventas por S/ 56.8MM, monto mayor en 5% (S/2.7MM) al 2020 de S/54.1MM. La utilidad bruta fue de S/ 14.1MM, 23% (S/2.5MM) superior al 2020 de S/11.5), equivalente a 24.7% de las ventas (21.3% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 13.6MM (23.9% de las ventas), monto mayor en S/4.0MM a los obtenidos en el 2020 (S/9.6MM).

	01 de enero al 31 de diciembre				
S/ Millones	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	56.8	54.1	+2.7	97.4	-40.5
Utilidad Bruta	14.1	11.5	+2.5	33.6	-19.5
Margen Bruto	24.7%	21.3%		34.5%	
Utilidad Operativa	1.8	(4.9)	+6.7	16.0	-14.3
Margen Operativo	3.1%	(9.1%)		16.4%	
Utilidad Neta	(4.7)	(13.4)	+8.7	7.7	-12.4
Margen Neto	(8.3%)	(24.7%)		7.9%	
EBITDA Ajustado	13.6	9.6	+4.0	32.5	-18.9
Margen EBITDA	23.9%	17.8%		33.3%	

Unidad de Hoteles





HOTELES

La Unidad de **Hoteles** es la más afectada por la pandemia. Desde el mes junio de 2020 atendimos a empresas mineras y constructoras que utilizaron 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 semestre del 2021, ha permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles de 50%.

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 31-dic-2021, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Mancora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.



H O T E L E S

La Unidad generó ventas por S/ 31.2MM, monto mayor en 74% (S/ 13.3MM) al 2020 de S/17.9MM. La utilidad bruta fue de S/ 10.7MM (S/−1.2MM en el 2020) equivalente a 34.4% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/3.0MM (S/−10.9MM en el 2020) y el EBITDA fue S/ 10.7MM, 34.2% de las ventas y mayor en S/13.0MM al obtenido en el 2020 (S/−2.3MM).

	01 de enero al 31 de diciembre				
S/ Millones	2021	2020	2021 vs 2020	2019	2021 vs 2019
Ventas	31.2	17.9	+13.3	52.9	-21.7
Utilidad Bruta	10.7	(1.2)	+11.9	19.4	-8.6
Margen Bruto	34.4%	(6.6%)		36.6%	
Utilidad Operativa	3.0	(10.9)	+13.9	6.5	-3.4
Margen Operativo	9.7%	(60.6%)		12.2%	
Utilidad Neta	(1.9)	(0.2)	-1.7	2.6	-4.5
Margen Neto	(6.1%)	(1.0%)		5.0%	
EBITDA Ajustado	10.7	(2.3)	+13.0	15.0	-4.3
Margen EBITDA	34.2%	(13.1%)		28.3%	



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida