

# Análisis y Discusión de la Gerencia al 31 de marzo de 2022



La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros más importantes relacionados con las actividades de Los Portales S.A. en base a datos contables incluidos en los **estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2022**.

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).

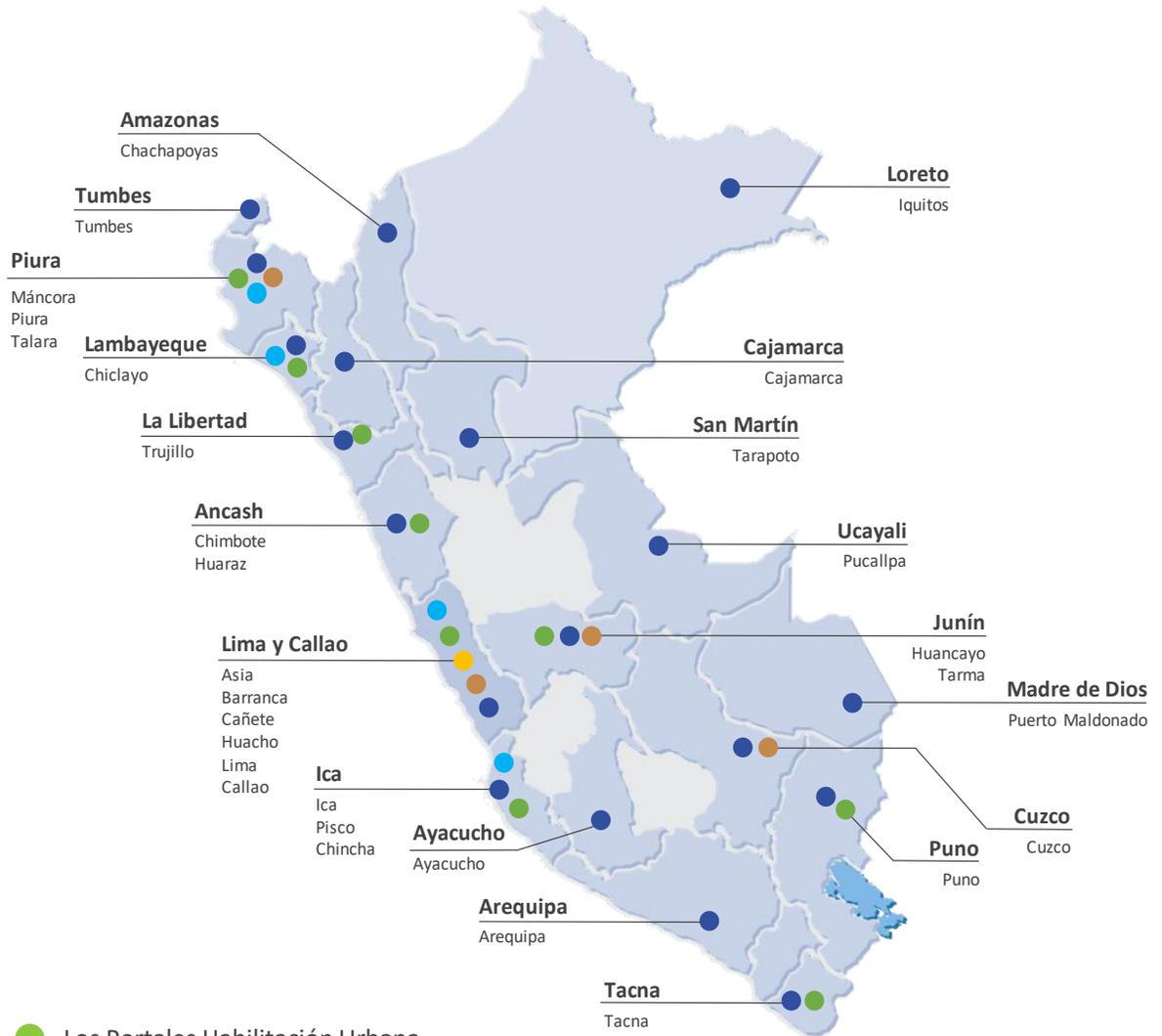
## UNIDADES DE NEGOCIOS

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 31 de marzo 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	Concesión, 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 Hotel y Arenas Máncora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
<b>Ventas Contables</b> (\$/ Millones)						
130.2	18.9	55.1	16.1	9.9	0.5	230.7
<b>Utilidad Operativa</b> (\$/ Millones)						
36.4	0.6	12.4	1.3	1.3	0.4	52.5
<b>EBITDA Ajustado</b> (\$/ Millones)						
42.8	0.8	12.5	4.3	3.3	0.5	64.3

## PRESENCIA NACIONAL

19 Departamentos  
32 Ciudades



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

## **HECHOS RELEVANTES**

### **Habilitación Urbana:**

- La Unidad generó en el 1T2022 ventas por S/ 130.2MM, monto mayor en 46% (S/40.9MM) al 1T2021 de S/ 89.4MM. La utilidad neta fue de S/ 9.6MM (S/ 10.3MM en el 1T2021), equivalente a 7.4% de las ventas (11.5% en el 1T2021).. El EBITDA Ajustado fue S/ 42.8MM, equivalente al 32.8% de las ventas, importe mayor en 44% (S/ 13.0MM) al 1T2021 de S/ 29.8MM
- Las cuentas por cobrar, balance y orden a valor capital, al cierre del 1T2022 ascendieron a S/ 806.5MM, importe menor en 3% (S/ 29.2MM) a dic-2021 de S/835.7MM. La Compañía atiende a más de 15,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a marzo 2022 fue de 0.52% (0.57% a dic-2021 y 0.71% a marzo 2021)
- Al cierre del 31-mar-2022, el producto terminado ascendió a S/ 100.5MM, menor en 44% (S/ 43.5MM) respecto a dic-2021 de S/ 144.8MM
- Las reservas inmobiliarias al 31-mar-2022 están constituidas por 197 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a dic-2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Trujillo, Chiclayo, Ica, Lima Sur y Lima Norte.

### **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
- La Unidad generó ventas por S/ 18.9MM, monto mayor en S/ 5.4MM al 1T2021 de S/13.4MM. El EBITDA ascendió a S/ 0.8MM (4.4% de las ventas), monto similar al obtenido en el 1T2021 de S/ 0.9MM.

### **Departamentos**

- Actualmente contamos con cinco proyectos en Lima, siendo Gran Central Colonial (Lima Cercado) y Gran Tomás Valle (San Martín de Porres), los últimos lanzamientos.
- La Unidad generó en el 1T2022 ventas por S/ 55.1MM, monto mayor en 240% (S/38.9MM) al 1T2021 de S/ 16.2MM. La utilidad neta fue de S/ 8.5MM (S/ 0.6MM en el 1T2021), equivalente a 15.3% de las ventas (3.9% en el 1T2021). El EBITDA fue S/ 12.5MM, equivalente al 22.8% de las ventas, importe mayor en S/ 10.7MM) al 1T2021 de S/ 1.8MM

### Estacionamientos

- La Unidad obtuvo ventas por S/ 16.1MM, superior en 33% (S/ 4.0MM) al 1T2021 de S/12.1MM y el EBITDA ascendió a S/ 4.3MM (26.8% de las ventas), mayor en 65% (S/1.8MM) a los obtenidos en el 1T2021 (S/ 2.6MM, 21.2% de las ventas).
- Al 31-marzo-2022 operamos 189 playas de estacionamientos con 49 mil cocheras y atendemos a cerca de 5,500 mil abonados en 18 regiones del Perú

### Hoteles

- La Unidad generó ventas por S/ 9.9MM, superando en S/ 5.1MM a los ingresos reportados en el 1T2021 de S/ 4.9MM y el EBITDA fue S/ 3.3MM (33.0% de las ventas).
- La recuperación del turismo interno y el levantamiento de las restricciones han permitido una ocupación promedio de nuestros hoteles de 50%.
- Es importante mencionar, que los resultados obtenidos en el 1T2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto al 1T2019 (pre-pandemia)

S/ Millones	01-enero al 31-marzo			
	R2022	R2021	R2020	R2019
Ventas	9.9	4.9	8.5	10.4
Utilidad Neta	2.6	(1.6)	(3.3)	(0.2)
EBITDA	3.3	1.3	0.5	1.9

### Financieros

- Al 31-marzo-2022, se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en 8% (S/ 29.1MM), finalizando en S/333.4MM (S/ 362.5MM a dic-2021)
- Así mismo, se obtuvo:
  - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 1.23 veces (1.48 veces a dic-2021 y 3.49 veces a marzo-2021).
  - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 33.5% (32.3% a dic-2021 y 32.4% a marzo-2021).
  - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 1.98 veces (2.10 veces a dic-2021 y 2.09 veces a marzo-2021).
  - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.44 veces (1.33 veces a dic- 2021 y 1.79 veces a marzo-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	Positiva	Moody's Perú
	CLA-2+	Estable	Class y Asociados

## ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1T2022 ventas por S/ 230.7MM, monto mayor en 69% (S/94.5MM) al 1T2021 de S/ 136.2MM. La utilidad neta fue de S/ 93.7MM (S/ 52.0MM en el 1T2021), equivalente a 40.6% de las ventas (38.2% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 52.5MM (22.7% de las ventas), monto superior en 135% (S/ 30.1MM) a los S/22.3MM (16.4% de las ventas) del 1T2021. Se obtuvo una utilidad neta de S/22.4MM, monto mayor en 157% (S/ 13.7MM) al 1T2021 de S/ 8.7MM y equivalente a 27.8% de las ventas (27.0% en el 1T2021).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022 vs 2021
<b>Ventas</b>	<b>230.7</b>	<b>136.2</b>	<b>+ 94.5</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>93.7</b>	<b>52.0</b>	<b>+ 41.7</b>
Margen Bruto	<b>40.6%</b>	38.2%	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>52.5</b>	<b>22.3</b>	<b>+ 30.1</b>
Margen Operativo	<b>22.7%</b>	16.4%	
<b>Utilidad Neta</b>	<b>22.4</b>	<b>8.7</b>	<b>+ 13.7</b>
Margen Neto	<b>9.7%</b>	6.4%	
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>64.3</b>	<b>36.8</b>	<b>+ 27.5</b>
Margen EBITDA	<b>27.8%</b>	27.0%	

**El EBITDA Ajustado en el 1T2022 ascendió a S/ 64.3MM**, importe equivalente a 27.8% de las ventas y mayor en 75% (S/ 27.5MM) al obtenido en el 1T2021 de S/ 36.8MM (27.0% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022 vs 2021
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>52.5</b>	<b>22.3</b>	<b>+ 30.1</b>
<b>Depreciación y Amortización</b>	<b>7.2</b>	<b>7.6</b>	<b>- 0.4</b>
<b>EBITDA</b>	<b>59.7</b>	<b>30.0</b>	<b>+ 29.7</b>
<b>Intereses en el Costo de Ventas</b>	<b>4.6</b>	<b>6.8</b>	<b>- 2.3</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>64.3</b>	<b>36.8</b>	<b>+ 27.5</b>

**Es importante mencionar, que La Compañía superó los resultados del 1T2019 (año de pandemia).** Las ventas fueron mayores en 35% (S/59.5MM) y el EBITDA Ajustado creció en 43% (S/ 19.4MM).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo				2022vs2019
	2022	2021	2020	2019	
Venta	230.7	136.2	137.3	171.2	+ 59.5
EBITDA Ajustado	64.3	36.8	43.6	44.8	+ 19.4
% Ventas	27.8%	27.0%	31.8%	26.2%	+ 1.66pp.
EBITDA Ajustado UDM	271.8	133.5	203.5	185.9	+ 85.9

UDM: Últimos Doce Meses

## BALANCE GENERAL

**El Activo Total al 31-mar-2022 ascendió a S/ 1,871.2MM**, monto menor en S/ 101.9MM a S/ 1,973.2MM de dic-2021. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,244.0MM**, importe inferior en S/92.2MM a dic-2021 de S/ 1,336.2MM. **El patrimonio neto fue de S/627.2MM**, importe menor en S/ 9.7MM al cierre del 2021 de S/ 636.9MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (89% al cierre del 2021) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 89% (90% al cierre del 2021) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes, incluido en otras cuentas por pagar.

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-diciembre-2021	
<b>Activo Total</b>	<b>1,871.2</b>	<b>100%</b>	<b>1,973.2</b>	<b>100%</b>
<b>Activo Corriente</b>	<b>917.0</b>	<b>49%</b>	<b>934.8</b>	<b>47%</b>
<b>Activo No Corriente</b>	<b>954.2</b>	<b>51%</b>	<b>1,038.3</b>	<b>53%</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	255.4	14%	246.3	12%
Cuentas por cobrar comerciales	666.7	36%	731.6	37%
Inventarios	480.1	26%	492.2	25%
Propiedades de inversión	254.0	14%	291.3	15%
Otras cuentas del activo	215.1	11%	211.8	11%
<b>Pasivo Total</b>	<b>1,244.0</b>	<b>100%</b>	<b>1,336.2</b>	<b>100%</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>638.2</b>	<b>51%</b>	<b>701.2</b>	<b>52%</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>605.9</b>	<b>49%</b>	<b>635.1</b>	<b>48%</b>
Obligaciones financieras	571.4	46%	594.3	44%
Cuentas por pagar comerciales	373.0	30%	433.8	32%
Anticipos de clientes	159.3	13%	169.9	13%
Otras cuentas del pasivo	140.3	11%	138.3	10%
<b>Patrimonio</b>	<b>627.2</b>	<b>100%</b>	<b>636.9</b>	<b>100%</b>
Capital	253.8	40%	253.8	40%
Reserva legal y otras reservas	57.0	9%	56.8	9%
Resultados Acumulados	294.1	47%	245.0	38%
Resultados del Ejercicio	22.4	4%	81.3	13%
<b>Pasivo Total y Patrimonio</b>	<b>1,871.2</b>		<b>1,973.2</b>	
Cuentas por Cobrar de orden	139.9		104.1	

Al 31 de marzo de 2022, el **capital de trabajo** (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 278.9MM, monto mayor en S/ 45.2MM a dic-2021 de S/ 233.7MM. El **ratio de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.44 veces (1.33 veces a dic-2021)..

S/ Millones	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021
Activo Corriente (a)	917.0	934.8	939.0
Pasivo Corriente (b)	638.2	701.2	523.8
Capital de Trabajo (a-b)	278.9	233.7	415.2
Ratio de Liquidez (a/b)	1.44x	1.33x	1.79x
Covenant: a/b>=1.00x			

La Compañía mejoró el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 33.5%. Al 31-dic-2021 finalizó en 32.3%.

S/ Millones	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021
Patrimonio Neto (a)	627.2	636.9	588.9
Activo Total (b)	1,871.2	1,973.2	1,819.4
Ratio de Solvencia (a/b)	33.5%	32.3%	32.4%

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 1.98 veces al cierre del 1T2022 (2.10 veces a dic-2021).

S/ Millones	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021
Pasivo Total (a)	1,244.0	1,336.2	1,230.5
Patrimonio Neto (b)	627.2	636.9	588.9
Apalancamiento (a/b)	1.98x	2.10x	2.09x
Covenant: a/b<=4.00x			

Durante el 1T2022, 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-marzo-21, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 32.2MM.

USD Millones	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021
Activo Total (a)	189.6	195.7	205.1
Pasivo Total (b)	157.4	160.3	175.2
Activo (Pasivo) Neto (a-b)	32.2	35.4	29.9

## Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 31-mar-2022 a S/248.0MM, monto superior en S/ 1.7MM a dic-2021 de S/ 246.3MM. Así mismo, la caja disponible cerró en S/ 205.2MM, 83% del saldo total, aumentando en S/ 14.1MM respecto a dic-2021 de S/ 191.1MM.

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Cajas y fondos fijos	0.4	0%	0.4	0%	1.8	1%
Fondos mutuos y depósitos a plazo	93.4	38%	114.9	47%	158.7	60%
Entidades financieras	154.3	62%	131.0	53%	102.8	39%
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>248.0</b>		<b>246.3</b>		<b>263.3</b>	
Cuentas Disponibles	205.2	83%	191.1	78%	224.8	85%
Cuentas Restringidas	42.9	17%	55.2	22%	38.5	15%
<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>248.0</b>		<b>246.3</b>		<b>263.3</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, a valor capital, al cierre del 31-marzo-2022 ascendieron a S/666.7MM, monto menor en 9% (S/ 64.9MM) a dic-2021 de S/ 731.6MM.**

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Habilitación Urbana	657.1	99%	723.0	99%	610.5	
Generadas por otros negocios	9.5	1%	8.6	1%	14.2	
<b>Cuentas por Cobrar (valor capital)</b>	<b>666.7</b>		<b>731.6</b>		<b>624.7</b>	
Corriente	145.2	22%	162.5	22%	157.2	
No corriente	521.4	78%	569.0	78%	467.5	
<b>Cuentas por Cobrar (valor capital)</b>	<b>666.7</b>		<b>731.6</b>		<b>624.7</b>	

En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 139.9MM (S/ 104.1MM a dic-2021), 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-mar-2022 ascendió a S/ 806.5MM (valor capital), importe menor en 3% (S/ 29.2MM) al cierre del 2021 de S/835.7MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a marzo 2022 fue de 0.52% (0.57% a dic-2021). Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes.

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021
Cuentas de Balance	<b>666.7</b>	83%	731.6	88%	618.5
Cuentas de Orden	<b>139.9</b>	17%	104.1	12%	93.5
<b>Cartera Total (valor capital)</b>	<b>806.5</b>		<b>835.7</b>		<b>712.0</b>
Cartera de Otros Negocios	<b>9.5</b>	1%	8.6	1%	10.6
Cartera de Habilitación Urbana	<b>797.0</b>	99%	827.1	99%	701.4
<b>Cartera Total (valor capital)</b>	<b>806.5</b>		<b>835.7</b>		<b>712.0</b>

## Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 31-mar-2022 asciende a S/ 480.1MM, monto menor en 2% (S/ 12.1MM) a dic-2021 de S/ 492.2MM.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/220.5MM, monto menor en 15% (S/ 38.4MM) al cierre de 2021 de S/ 258.9MM. El rubro de terrenos, 87% de esta cuenta, se redujo en 17% y cerró a marzo 2022 con un saldo de S/191.9MM

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Proyectos en desarrollo	368.7	77%	339.8	69%	376.4	78%
Inmuebles terminados	100.5	21%	144.8	29%	100.9	21%
<b>Proyectos e Inmuebles</b>	<b>469.2</b>	98%	<b>484.6</b>	98%	<b>477.3</b>	98%
Mercadería y suministros	11.0	2%	7.6	2%	7.4	2%
<b>Inventarios</b>	<b>480.1</b>	100%	<b>492.2</b>	100%	<b>484.7</b>	100%
Terrenos	191.9	87%	230.2	89%	171.5	75%
Otros	28.7	13%	28.7	11%	57.7	25%
<b>Propiedades de inversión</b>	<b>220.5</b>	100%	<b>258.9</b>	100%	<b>229.2</b>	100%
<b>Inventarios y Propiedades</b>	<b>700.6</b>		<b>751.1</b>		<b>714.0</b>	

**En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 31-mar-2022 con un saldo de S/ 661.0MM, monto mayor en 6% (S/42.9MM) a dic-2020 de S/ 738.7MM**

Las reservas inmobiliarias al 31-mar-2022 están constituidas por 197 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a dic-2021) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021
Proyectos en desarrollo	368.7	56%	339.8	48%	376.4
Inmuebles terminados	100.5	15%	144.8	20%	100.9
Terrenos	191.9	29%	230.2	32%	171.5
<b>Proyectos, Inmuebles y Terrenos</b>	<b>661.0</b>	100%	<b>714.8</b>	100%	<b>648.8</b>
Mercaadería, suministros y otros	39.6		36.3		65.2
<b>Inventarios y Propiedades</b>	<b>700.6</b>		<b>751.1</b>		<b>714.0</b>

## Obligaciones Financieras

Al 31-mar-2022, **la deuda total ascendió a S/ 588.8MM (equivalente a USD 159.1MM al tipo de cambio de S/ 3.701)**, importe menor en S/ 20.0MM a los S/ 608.8MM (equivalente a USD 152.3MM a S/ 3.998) de dic-2021.

En Millones	al 31-marzo-2022	al 31-dic-2021	al 31-marzo-2021
<b>Total Obligaciones Soles</b>	<b>588.8</b>	<b>608.8</b>	<b>709.7</b>
Tipo de Cambio Cierre	3.701	3.998	3.758
<b>Total Obligaciones USD</b>	<b>159.1</b>	<b>152.3</b>	<b>188.8</b>

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/ 6.1MM (S/ 6.2 MM a dic-2021).

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Entidades financieras	107.2	18%	112.0	18%	125.7	18%
Organismos multilaterales	172.3	29%	173.1	28%	176.8	25%
Mercado de capitales	280.7	48%	311.2	51%	391.8	55%
Otros financiamientos	28.6	5%	12.5	2%	15.3	2%
<b>Total Obligaciones</b>	<b>588.8</b>	<b>100%</b>	<b>608.8</b>	<b>100%</b>	<b>709.7</b>	<b>100%</b>

**El 80% (S/ 468.7MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año) e inferior en 3% (S/ 14.1MM) a dic-2021 de S/ 482.8MM (79% d e la deuda).**

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Corriente (Menor a 1 año)	120.1	20%	126.0	21%	134.6	19%
No Corriente (Mayor a 1 año)	468.7	80%	482.8	79%	575.1	81%
<b>Total Obligaciones</b>	<b>588.8</b>	<b>100%</b>	<b>608.8</b>	<b>100%</b>	<b>709.7</b>	<b>100%</b>

En el 1T2022 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/ 318.6MM, equivalente al 54% del saldo total, y fueron mayores en 6% (S/19.4MM) a dic-2021 de S/314.2MM, 52% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares (USD 73.0MM) mantuvieron un nivel similar a dic-2021 de USD 73.7MM

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Origen Soles	318.6	54%	314.2	52%	342.9	48%
Origen Dólares	73.0		73.7		97.6	
Tipo de Cambio Cierre	3.701		3.998		3.758	
	270.2	46%	294.6	48%	366.8	52%
<b>Total Obligaciones</b>	<b>588.8</b>		<b>608.8</b>		<b>709.7</b>	

La Compañía mantiene al cierre del 31-mar-2022 una **deuda financiera neta** (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/333.4MM, monto menor en 8% (S/ 29.1MM) al cierre de dic-2021 de S/ 362.5MM

S/ Millones	al 31-marzo-2022		al 31-dic-2021		al 31-marzo-2021	
Obligaciones financieras	588.8	100%	608.8	100%	709.7	100%
Efectivo y equivalente	255.4	43%	246.3	40%	263.3	37%
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>333.4</b>	<b>57%</b>	<b>362.5</b>	<b>60%</b>	<b>446.4</b>	<b>63%</b>

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 1T2022 se obtuvo una relación de 1.23 veces (1.48 veces a dic- 2021 y 3.49 veces a mar-2021)

S/ Millones	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021
Deuda Financiera Neta (DFN)	333.4	362.5	709.7
EBITDA Ajustado UDM	271.8	244.3	203.5
<b>DFN / EBITDA Ajustado</b>	<b>1.23x</b>	<b>1.48x</b>	<b>3.49x</b>

UDM= Últimos Doce Meses

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-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2020
<b>Margen Bruto</b> (Utilidad Bruta / Venta Total)	40.6%	38.2%	41.0%
<b>Margen Operativo</b> (Utilidad Operativa / Venta Total)	22.7%	16.4%	20.2%
<b>Margen Neto</b> (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	9.7%	6.4%	5.5%
<b>Margen EBITDA</b> (EBITDA Ajustado / Venta Total)	27.8%	27.0%	31.8%

	al 31-mar-2022	al 31-dic-2021	al 31-mar-2021	Covenants
<b>Solvencia</b> (Patrimonio Neto / Activo Total)	33.5%	32.3%	32.4%	
<b>Apalancamiento</b> (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.98x	2.10x	2.09x	<=4.00x
<b>Liquidez</b> (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.44x	1.33x	1.79x	>=1.00x
<b>Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado</b>	1.23x	1.48x	3.49x	<=3.75x
<b>Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto</b>	0.53x	0.57x	1.21x	<=1.30x

x=veces

## FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1T2022 es superavitarario, ascendiendo a S/ 48.3MM, importe menor en S/ 40.2MM al 1T2021 de S/ 88.5MM. Así mismo, el Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 43.6MM (S/ 81.5MM en el 1T2021). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) alcanzó S/ 9.1MM, (S/ 106.4 en el 1T2021).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2022	2021
Utilidad del ejercicio	22.4	8.7
Ajustes a la Utilidad	(2.2)	33.1
<b>Actividades de Operación</b>	<b>28.1</b>	<b>46.7</b>
<b>Flujo después de Actividades de Operación</b>	<b>48.3</b>	<b>88.5</b>
Propiedades, equipos e intangibles	(1.8)	0.6
Propiedades de inversión	(2.9)	(7.5)
<b>Actividades de Inversión</b>	<b>(4.7)</b>	<b>(7.0)</b>
<b>Flujo después de Actividades de Inversión</b>	<b>43.6</b>	<b>81.5</b>
Operaciones financieras	(1.5)	28.1
Factoring con proveedores	1.9	0.0
Arrendamientos	(2.9)	(3.3)
Dividendos	(32.0)	0.0
<b>Actividades de Financiamiento</b>	<b>(34.5)</b>	<b>24.8</b>
<b>Flujo después de Actividades de Financiamiento</b>	<b>9.1</b>	<b>106.4</b>
Saldo de caja inicial	246.3	156.8
<b>Saldo de Caja Final</b>	<b>255.4</b>	<b>263.1</b>

## 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 120 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 generó en el 1T2022 ventas por S/ 130.2MM, monto mayor en 46% (S/ 40.9MM) al 1T2021 de S/ 89.4MM. La utilidad bruta fue de S/ 63.6MM (S/ 40.2MM en el 1T2021), equivalente a 48.8% de las ventas (44.9% en el 1T2021). La utilidad operativa ascendió a S/36.4MM (27.9% de las ventas), monto mayor en 78% (S/ 15.8MM) al 1T2021 de S/20.5MM (23.0% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 42.8MM, equivalente al 32.8% de las ventas, importe mayor en 44% (S/ 13.0MM) al 1T2021 de S/ 29.8MM

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022vs2021
<b>Ventas</b>	130.2	89.4	+ 40.9
<b>Utilidad Bruta</b>	63.6	40.2	+ 23.4
Margen Bruto	48.8%	44.9%	
<b>Utilidad Operativa</b>	36.4	20.5	+ 15.8
Margen Operativo	27.9%	23.0%	
<b>Utilidad Neta</b>	9.6	10.3	- 0.7
Margen Neto	7.4%	11.5%	
<b>EBITDA Ajustado</b>	42.8	29.8	+ 13.0
Margen EBITDA	32.8%	33.3%	

## UNIDAD DE 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

La Unidad de Negocios generó ventas por S/ 18.9MM, monto mayor en S/ 5.4MM al 1T2021 de S/ 13.4MM. La utilidad bruta fue S/ 5.6MM (S/ 4.6MM en el 1T2021), equivalente a 29.9% de las ventas (34.4% en el 1T2021). El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 0.8MM (4.4% de las ventas), monto similar al obtenido en el 1T2021 de S/ 0.9MM.

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022vs2021
<b>Ventas</b>	18.9	13.4	+ 5.4
<b>Utilidad Bruta</b>	5.6	4.6	+ 1.0
Margen Bruto	29.9%	34.4%	
<b>Utilidad Operativa</b>	0.6	0.8	- 0.2
Margen Operativo	3.4%	5.9%	
<b>Utilidad Neta</b>	0.4	0.4	+ 0.0
Margen Neto	2.1%	2.7%	
<b>EBITDA Ajustado</b>	0.8	0.9	- 0.1
Margen EBITDA	4.4%	6.7%	

## UNIDAD DE 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.

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.

La Unidad generó en el 1T2022 ventas por S/ 55.1MM, monto mayor en 240% (S/ 38.9MM) al 1T2021 de S/ 16.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 16.1MM (S/ 3.4MM en el 1T2021), equivalente a 29.3% de las ventas (20.8% en el 1T2021). La utilidad operativa ascendió a S/12.4MM (22.5% de las ventas), monto mayor en S/ 10.9MM) al 1T2021 de S/ 1.6MM (9.6% de las ventas). El EBITDA fue S/ 12.5MM, equivalente al 22.8% de las ventas, importe mayor en S/ 10.7MM) al 1T2021 de S/ 1.8MM

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022vs2021
<b>Ventas</b>	55.1	16.2	+ 38.9
<b>Utilidad Bruta</b>	16.1	3.4	+ 12.8
Margen Bruto	29.3%	20.8%	
<b>Utilidad Operativa</b>	12.4	1.6	+ 10.9
Margen Operativo	22.5%	9.6%	
<b>Utilidad Neta</b>	8.5	0.6	+ 7.8
Margen Neto	15.3%	3.9%	
<b>EBITDA</b>	12.5	1.8	+ 10.7
Margen EBITDA	22.8%	11.3%	

## 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, 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-marzo-2022 operamos 189 playas de estacionamientos con 49 mil cocheras y atendemos a cerca de 5,500 mil abonados en 18 regiones del Perú

La Unidad generó en el 1T2022 ventas por S/ 16.1MM, monto mayor en 33% (S/2.7MM) al 1T2021 de S/12.1MM. La utilidad bruta fue de S/ 4.4MM, superior en 60% (S/ 1.7MM) al 1T2021 de S/2.8MM), equivalente a 27.6% de las ventas (23.0% en el 2020). El EBITDA ascendió a S/ 4.3MM (26.8% de las ventas), monto mayor en S/1.8MM a los obtenidos en el 1T2021(S/ 2.6MM)

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022vs2021
<b>Ventas</b>	16.1	12.1	+ 4.0
<b>Utilidad Bruta</b>	4.4	2.8	+ 1.7
Margen Bruto	27.6%	23.0%	
<b>Utilidad Operativa</b>	1.3	(0.3)	+ 1.6
Margen Operativo	8.2%	-2.5%	
<b>Utilidad Neta</b>	0.6	(0.9)	+ 1.5
Margen Neto	3.6%	-7.8%	
<b>EBITDA</b>	4.3	2.6	+ 1.8
Margen EBITDA	26.8%	21.2%	

## UNIDAD DE 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-mar-2022, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Mancora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.

La Unidad generó ventas por S/ 9.9MM, monto mayor en 104% (S/ 5.1MM) al 1T2021 de S/4.9MM. La utilidad bruta fue de S/ 3.6MM (S/0.8MM en el 1T2021) equivalente a 36.4% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 1.3MM (S/-0.8MM en el 1T2021) y el EBITDA fue S/ 3.3MM, 33.0% de las ventas y mayor en S/ 2.0MM al obtenido en el 1T2021 (S/ 1.3MM)

S/ Millones	01-enero al 31-marzo		
	2022	2021	2022vs2021
<b>Ventas</b>	9.9	4.9	+ 5.1
<b>Utilidad Bruta</b>	3.6	0.8	+ 2.8
Margen Bruto	36.4%	16.5%	
<b>Utilidad Operativa</b>	1.3	(0.8)	+ 2.1
Margen Operativo	13.5%	-16.5%	
<b>Utilidad Neta</b>	2.6	(1.6)	+ 4.2
	26.2%	-32.5%	
<b>EBITDA</b>	3.3	1.3	+ 2.0
Margen EBITDA	33.0%	26.1%	

- Es importante mencionar, que los resultados obtenidos en el 1T2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto al 1T2019 (pre-pandemia)

S/ Millones	01-enero al 31-marzo			
	R2022	R2021	R2020	R2019
Ventas	9.9	4.9	8.5	10.4
Utilidad Neta	2.6	(1.6)	(3.3)	(0.2)
EBITDA	3.3	1.3	0.5	1.9