

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

- al 31 de marzo de 2023 -




Los Portales
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros relacionados con las actividades de Los Portales S.A y Subsidiarias. en base a datos contables incluidos en los estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2023.

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 cierre del primer trimestre del 2023 (1T2023) 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 Lima Hotel y Arennas Máncora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma (4 estrellas).	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Ventas Contables (\$/ Millones)						
151.2	47.5	13.3	20.8	10.9	0.1	243.8
Utilidad Operativa (\$/ Millones)						
37.0	7.5	0.7	2.7	1.1	0.0	49.0
Utilidad del ejercicio (\$/ Millones)						
16.8	4.5	0.1	0.9	0.7	(0.2)	22.8
EBITDA Ajustado (\$/ Millones)						
40.7	7.9	1.1	6.5	2.8	0.5	59.2
Activo Total (\$/ Millones)						
1,516.5	161.2	148.2	133.8	66.2	74.1	2,109.1
Pasivo Total (\$/ Millones)						
1,013.6	106.3	91.6	93.7	39.8	31.3	1,387.6
Patrimonio Neto (\$/ Millones)						
502.9	55.0	56.6	40.0	26.4	42.8	721.5

HECHOS RELEVANTES

Habitación Urbana

- La cartera total (cuentas de balance y de orden), a valor capital, al cierre del 1T2023 ascendió a S/ 902.5 MM, importe mayor en 5% (S/ 43.7 MM) al dic-2022 de S/ 858.5MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global al 1T2023 fue de 0.42% (0.49% a dic-2022). 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.
- Al cierre del 1T2023, el inventario de producto terminado ascendió a S/195.7MM, monto menor en 24% (S/ 59.4 MM) a dic-2022 de S/ 255.1MM
- Las reservas inmobiliarias al 31-marzo-2023 están constituidas por 227 hectáreas de terrenos (252 hectáreas a diciembre 2022) ubicadas en distritos de Lima (Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Cañete, Piura, Chiclayo e Ica.
- En el 1T2023, la Unidad generó ventas por S/ 151.2 MM, monto mayor en 16% (S/20.6MM) al 1T2022 de S/ 130.6 MM. El EBITDA ajustado fue S/ 40.7 MM (S/43.1MM en el 1T2022) y equivalente al 27.0% de las ventas (33.0% en el 1T2022). En los últimos doce meses (UDM), las ventas alcanzaron S/ 691.9MM (S/ 665.3 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/ 219.7MM (S/ 220.4 MM en UDM1T2022)

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	151.2	131.6	+ 19.6	+15%	690.9	666.3	+ 24.6	+4%
EBITDA Ajustado	40.7	43.1	- 2.4	-5%	219.7	220.4	- 0.7	-0%
Margen EBITDA	27.0%	32.7%			31.8%	33.1%		

Vivienda Social

- La Unidad 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
- Las ventas en el 1T2023 sumaron S/ 47.5 MM, monto mayor en S/ 28.6 MM al 1T2022 de S/ 18.9MM. El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 7.9 MM (16.7% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 1T2022 de S/ 0.8MM (4.4% de las ventas). En el UDM1T2023, las ventas fueron S/176.4MM (S/119.5MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/30.2MM (S/13.8 MM en UDM1T2022)

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	47.5	18.9	+ 28.6	+151%	176.4	119.7	+ 56.7	+47%
EBITDA Ajustado	7.9	0.8	+ 7.1	+864%	30.2	13.8	+ 16.5	+120%
Margen EBITDA	16.7%	4.4%			17.1%	11.5%		

HECHOS RELEVANTES

Departamentos	<ul style="list-style-type: none"> Actualmente, la Unidad desarrolla 6 proyectos en Lima, siendo Gran Plaza Loreto (Breña - Pueblo Libre) y Gran Vía Colonial (Lima Cercado), los últimos lanzamientos. La Unidad reconoció en el 1T2023 ventas por S/ 13.3 MM, monto menor en S/41.8 MM al 1T2022 de S/ 55.1 MM. El EBITDA fue S/ 1.1 MM, equivalente al 8.0% de las ventas. En los últimos doce meses (UDM), las ventas fueron S/ 70.8MM (S/ 64.5 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/ 5.5 MM (S/ 9.3 MM en UDM1T2022). 																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/ Millones</th> <th>1T2023</th> <th>1T2022</th> <th colspan="2">Variación</th> <th>UDM1T23</th> <th>UDM1T22</th> <th colspan="2">Variación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ventas</td> <td>13.3</td> <td>55.1</td> <td>- 41.8</td> <td>-76%</td> <td>70.8</td> <td>64.7</td> <td>+ 6.0</td> <td>+9%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA Ajustado</td> <td>1.1</td> <td>12.5</td> <td>- 11.4</td> <td>-91%</td> <td>5.5</td> <td>9.3</td> <td>- 3.8</td> <td>-41%</td> </tr> <tr> <td>Margen EBITDA</td> <td>8.0%</td> <td>22.7%</td> <td></td> <td></td> <td>7.8%</td> <td>14.4%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación		Ventas	13.3	55.1	- 41.8	-76%	70.8	64.7	+ 6.0	+9%	EBITDA Ajustado	1.1	12.5	- 11.4	-91%	5.5	9.3	- 3.8	-41%	Margen EBITDA	8.0%	22.7%			7.8%	14.4%		
	S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación																													
Ventas	13.3	55.1	- 41.8	-76%	70.8	64.7	+ 6.0	+9%																													
EBITDA Ajustado	1.1	12.5	- 11.4	-91%	5.5	9.3	- 3.8	-41%																													
Margen EBITDA	8.0%	22.7%			7.8%	14.4%																															
Estacionamientos	<ul style="list-style-type: none"> La Unidad opera 175 playas de estacionamientos, administra 50 mil cocheras y atiende a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú La Unidad generó el 1T2023 ventas por S/ 20.8 MM, monto mayor en 29% (S/ 4.7 MM) al 1T2022 de S/ 16.1 MM. El EBITDA ascendió a S/ 6.5 MM (31.2% de las ventas), monto mayor en 51% (S/ 2.2 MM) a los obtenidos en el 1T2022 (S/ 4.3 MM). En el UDM1T2023 las ventas ascendieron a S/ 80.5MM (S/60.9 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA de S/ 24.8 MM (S/ 15.4MM en UDM1T2022). 																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/ Millones</th> <th>1T2023</th> <th>1T2022</th> <th colspan="2">Variación</th> <th>UDM1T23</th> <th>UDM1T22</th> <th colspan="2">Variación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ventas</td> <td>20.8</td> <td>15.1</td> <td>+ 5.7</td> <td>+38%</td> <td>81.5</td> <td>59.9</td> <td>+ 21.6</td> <td>+36%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>6.5</td> <td>4.3</td> <td>+ 2.2</td> <td>+51%</td> <td>24.8</td> <td>15.4</td> <td>+ 9.4</td> <td>+61%</td> </tr> <tr> <td>Margen EBITDA</td> <td>31.2%</td> <td>28.6%</td> <td></td> <td></td> <td>30.4%</td> <td>25.7%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación		Ventas	20.8	15.1	+ 5.7	+38%	81.5	59.9	+ 21.6	+36%	EBITDA	6.5	4.3	+ 2.2	+51%	24.8	15.4	+ 9.4	+61%	Margen EBITDA	31.2%	28.6%			30.4%	25.7%		
S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación																														
Ventas	20.8	15.1	+ 5.7	+38%	81.5	59.9	+ 21.6	+36%																													
EBITDA	6.5	4.3	+ 2.2	+51%	24.8	15.4	+ 9.4	+61%																													
Margen EBITDA	31.2%	28.6%			30.4%	25.7%																															
Hoteles	<ul style="list-style-type: none"> La Unidad administra 5 hoteles ubicados en Lima (Country Club) , Cusco, Mancora (Arennas), Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones. Las ventas de la Unidad en el 1T2023 fueron S/ 10.9 MM, monto mayor en 9% (S/0.9MM) al 1T2022 de S/ 9.9 MM y el EBITDA fue S/ 2.8 MM, 26.1% de las ventas. En el UDM1T2023 las ventas ascendieron a S/ 51.4MM, monto mayor en 42% (S/15.1MM) a S/36.3 MM del UDM1T2022 y se obtuvo un EBITDA de S/17.7MM, monto superior en 40% (S/ 5.0 MM) a S/ 12.7 MM de UDM1T2022. 																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>S/ Millones</th> <th>1T2023</th> <th>1T2022</th> <th colspan="2">Variación</th> <th>UDM1T23</th> <th>UDM1T22</th> <th colspan="2">Variación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ventas</td> <td>10.9</td> <td>9.9</td> <td>+ 0.9</td> <td>+9%</td> <td>51.4</td> <td>36.3</td> <td>+ 15.1</td> <td>+42%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>2.8</td> <td>3.3</td> <td>- 0.4</td> <td>-14%</td> <td>17.7</td> <td>12.7</td> <td>+ 5.0</td> <td>+40%</td> </tr> <tr> <td>Margen EBITDA</td> <td>26.1%</td> <td>33.0%</td> <td></td> <td></td> <td>34.5%</td> <td>35.0%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación		Ventas	10.9	9.9	+ 0.9	+9%	51.4	36.3	+ 15.1	+42%	EBITDA	2.8	3.3	- 0.4	-14%	17.7	12.7	+ 5.0	+40%	Margen EBITDA	26.1%	33.0%			34.5%	35.0%		
S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación																														
Ventas	10.9	9.9	+ 0.9	+9%	51.4	36.3	+ 15.1	+42%																													
EBITDA	2.8	3.3	- 0.4	-14%	17.7	12.7	+ 5.0	+40%																													
Margen EBITDA	26.1%	33.0%			34.5%	35.0%																															

HECHOS RELEVANTES

Financieros

- En dic-22, se firmó el contrato de la Primera Emisión de Bonos Corporativos Sociales por un monto en soles equivalente a USD 35 MM a un plazo de 10 años. La serie A de la primera emisión se hizo efectiva en el mes de febrero, operación que contó con la intervención de BID Invest (Banco Interamericano de Desarrollo), entidad financiera que estructuró y suscribió la totalidad de la emisión. Es importante destacar que esta operación es el primer bono social de vivienda en el Perú.
- Al cierre del 1T2023:
 - La deuda total, que incluye los gastos incurridos por estructuración de deuda, ascendió a S/ 726.3MM (equivalente a USD 192.9MM al tipo de cambio de S/3.765), importe mayor en 22% (S/ 133.2 MM) a los S/ 593.1 MM (equivalente a USD 155.3MM a S/ 3.820) de dic-2022.
 - La deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) asciende a S/ 396.7 MM, monto mayor en 11% (S/ 37.9MM) al cierre de dic-2022 de S/ 358.8 MM
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.34 veces, 1.19 veces a diciembre 2022.
 - La relación EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales es 4.34 veces, 4.51 veces a diciembre 2022.
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.59 veces, 1.44 veces a dic- 2022.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) es 1.92 veces, 1.78 veces a dic-2022
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, a la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes:

Clasificadora de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente	
Papeles Comerciales	Información al 30 de setiembre de 2022	Moody's Perú	31-May-22 ML A-2+.pe Estable	29-Nov-22 ML A-2+.pe Estable
		PCR Pacific Credit Rating	22-Jul-22 PE 2+ Estable	30-Nov-22 PE 2+ Estable
		Apoyo & Asociados (Fitch Ratings)	No Clasificado	6-Feb-23 CP-1-(pe)

ESTADO DE RESULTADOS

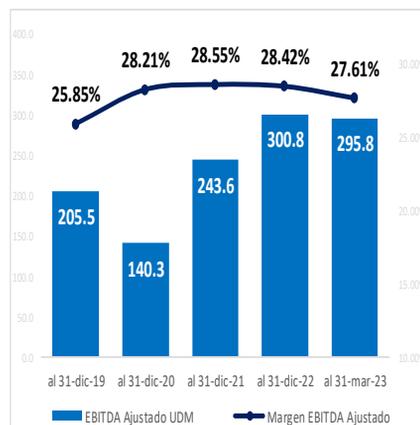
La Compañía generó en el 1T2023 ventas por S/ 243.8 MM, monto mayor en 6% (S/13.0MM) al 1T2022 de S/ 230.7 MM. La utilidad bruta fue de S/ 102.4 MM (S/93.7MM en el 1T2022), equivalente a 42.0% de las ventas (40.6% en el 1T2022). La utilidad operativa ascendió a S/ 48.1 MM (19.7% de las ventas), monto inferior en 8% (S/4.2MM) a los S/ 52.3 MM (22.7% de las ventas) del 1T2022. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 22.8 MM, monto mayor en 2% (S/ 0.4 MM) al 1T2022 de S/ 22.4 MM y equivalente a 9.4% de las ventas (9.7% en el 1T2022). El EBITDA Ajustado fue S/ 59.2MM (S/ 64.2MM en el 1T2022) y equivalente al 24.3% de las ventas (27.8% en el 1T2022).

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	243.8	230.7	+ 13.0	+6%	1,071.4	947.9	+ 123.5	+13%
Utilidad Bruta	102.4	93.7	+ 8.6	+9%	437.2	372.9	+ 64.4	+17%
Margen Bruto	42.0%	40.6%			40.8%	39.3%		
Utilidad Operativa	49.0	52.5	- 3.5	-7%	251.0	204.3	+ 46.6	+23%
Margen Operativo	20.1%	22.7%			23.4%	21.6%		
Utilidad Neta	22.8	22.4	+ 0.4	+2%	133.8	95.0	+ 38.8	+41%
Margen Neto	9.4%	9.7%			12.5%	10.0%		
EBITDA Ajustado	59.2	64.2	- 5.0	-8%	295.8	271.3	+ 24.6	+9%
Margen EBITDA Ajustado	24.3%	27.8%			27.6%	28.6%		

UDM: Últimos Doce Meses

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al cierre del 1T2023 ascendió a S/295.8 MM, importe equivalente a 27.6% de las ventas y mayor en 9% (S/ 24.6 MM) al obtenido en los UDM1T2022 de S/ 271.3 MM (28.6% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	UDM1T2023
Utilidad Operativa	125.7	76.3	174.2	254.4	251.0
Depreciación	38.7	31.4	26.5	25.9	27.2
Amortización	0.0	5.0	4.8	5.7	6.2
EBITDA	164.4	112.7	205.5	286.1	284.4
Intereses en el Costo de Ventas	41.1	27.6	38.1	14.7	11.4
EBITDA Ajustado UDM	205.5	140.3	243.6	300.8	295.8
Ventas UDM	794.7	497.5	853.4	1,058.4	1,071.4
Margen EBITDA Ajustado	25.85%	28.21%	28.55%	28.42%	27.61%



BALANCE GENERAL

El **Activo Total** al 31-marzo-2023 ascendió a **S/ 2,109.1 MM**, monto mayor en S/ 56.6MM a S/ 2,052.6 MM de dic-2022. El **Pasivo Total** alcanzó **S/ 1,387.6 MM**, importe superior en S/ 73.4 MM a dic-2022 de S/ 1,314.2 MM. El **patrimonio neto** fue de **S/ 721.5 MM**, importe menor en S/ 16.8 MM al cierre del 2022 de S/ 738.3 MM.

Los cuatro principales componentes del activo que representan el 89% (89% al cierre del 2022) 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 88% (90% al cierre del 2022) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

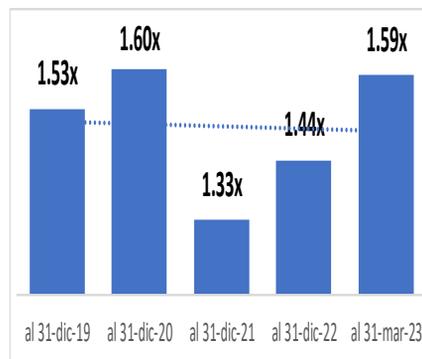
S/ Millones

	al 31-marzo-2023		al 31-diciembre-2022	
Activo Total	2,109.1	100%	2,052.6	100%
Activo Corriente	1,018.5	48%	921.0	45%
Activo No Corriente	1,090.7	52%	1,131.5	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	329.6	16%	234.4	11%
Cuentas por cobrar comerciales	757.3	36%	756.1	37%
Inventarios	513.5	24%	511.4	25%
Propiedades de inversión	285.3	14%	326.1	16%
Otras cuentas del activo	223.5	11%	224.6	11%
Pasivo Total	1,387.6	100%	1,314.2	100%
Pasivo Corriente	641.1	46%	639.8	49%
Pasivo No Corriente	746.5	54%	674.4	51%
Obligaciones financieras	710.4	51%	580.2	44%
Cuentas por pagar comerciales	324.7	23%	420.3	32%
Anticipos de clientes	189.2	14%	178.0	14%
Otras cuentas del pasivo	163.3	12%	135.7	10%
Patrimonio	721.5	100%	738.3	100%
Capital	253.8	35%	253.8	34%
Reserva legal y otras reservas	59.0	8%	57.0	8%
Resultados Acumulados	386.0	53%	405.1	55%
Resultados del Ejercicio	22.8	3%	22.4	3%
Pasivo Total y Patrimonio	2,109.1		2,052.6	
Cuentas por Cobrar de orden	145.3		107.1	

Al 31 de marzo de 2023, el **índice de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.59 veces. A dic.2022 fue 1.44 veces

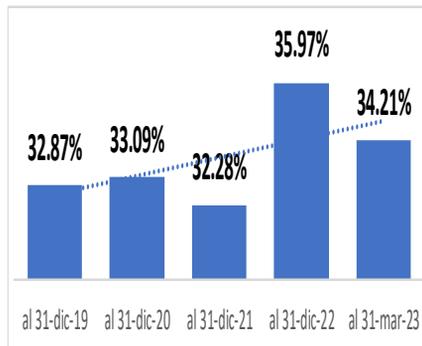
S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Activo Corriente (a)	813.4	743.6	934.8	921.0	1,018.5
Pasivo Corriente (b)	531.6	465.0	701.2	639.8	641.1
Ratio de Liquidez (a/b)	1.53x	1.60x	1.33x	1.44x	1.59x

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mantuvo el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 34.21%. A dic-2022 finalizó en 35.97%.

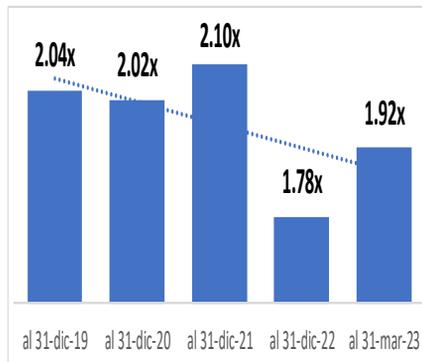
S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Patrimonio Neto (a)	573.7	579.9	636.9	738.3	721.5
Activo Total (b)	1,745.5	1,752.3	1,973.2	2,052.6	2,109.1
Solvencia (a/b)	32.87%	33.09%	32.28%	35.97%	34.21%



La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el **índice de apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. El indicador alcanzó el nivel de 1.92 veces. A dic-2022 se obtuvo 1.78 veces.

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Pasivo Total (a)	1,171.8	1,172.4	1,336.2	1,314.2	1,387.6
Patrimonio Neto (b)	573.7	579.9	636.9	738.3	721.5
Apalancamiento (a/b)	2.04x	2.02x	2.10x	1.78x	1.92x

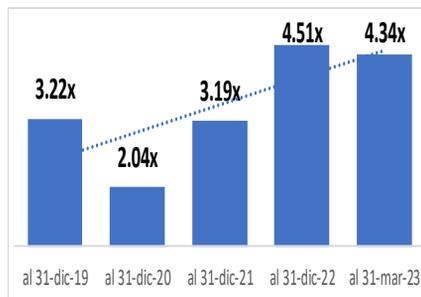
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales**, al cierre del 1T2023 el EBITDA Ajustado generado fue 4.34 veces los gastos financieros totales. A dic-2022 fue 4.51 veces

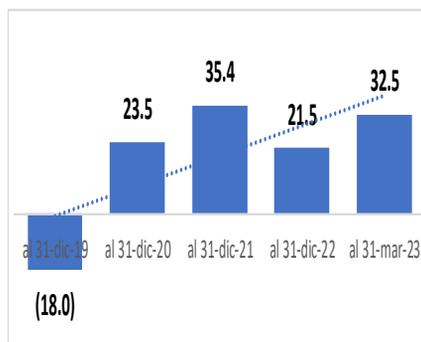
S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
EBITDA Ajustado UDM (a)	205.5	140.3	243.6	300.8	295.8
Gastos Financieros UDM (b)	63.8	68.7	76.5	66.7	68.1
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	3.22x	2.04x	3.19x	4.51x	4.34x

UDM= Últimos Doce Meses



Durante el 1T2023, 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 1T2023, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 32.5MM.

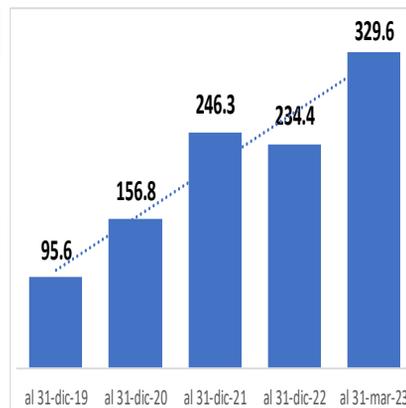
USD Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Activo Total (a)	197.8	192.1	195.7	165.4	168.8
Pasivo Total (b)	215.8	168.6	160.3	143.8	136.3
Posición Activa(Pasiva) Neto (a-b)	(18.0)	23.5	35.4	21.5	32.5



Efectivo y Equivalente de Efectivo

El **efectivo y equivalente de efectivo** ascendió al cierre del 1T2023 a S/ 329.6 MM, monto mayor en 41% (S/ 95.2 MM) a dic-2022 de S/ 234.4 MM.

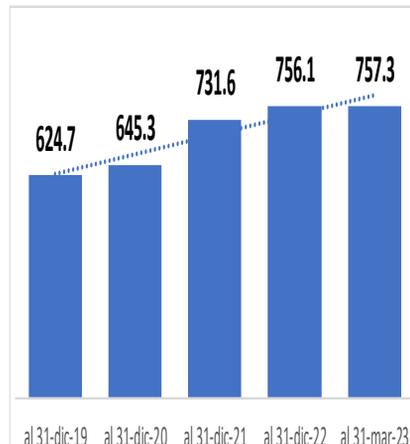
S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Cajas y fondos fijos	1.1	1.6	0.4	0.4	0.4
Depósitos a plazo	14.2	0.0	114.9	76.9	91.3
Entidades financieras	80.3	155.1	131.0	157.1	237.9
Efectivo y Equivalentes	95.6	156.8	246.3	234.4	329.6
Cuentas Disponibles	62.8	124.1	189.3	160.1	255.4
	66%	79%	77%	68%	77%
Cuentas Restringidas	32.7	32.7	57.0	74.2	74.2
	34%	21%	23%	32%	23%



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-2023 ascendieron a S/757.3 MM**, monto similar a dic-2022 de S/ 756.1MM.

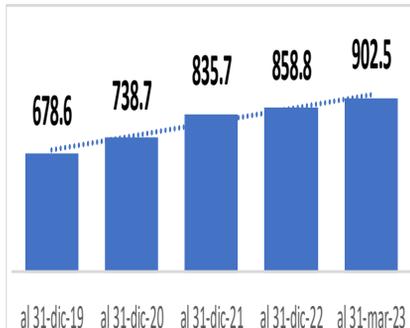
S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Habilitación Urbana	611.0	633.6	720.7	745.7	747.2
Otros negocios	13.7	11.7	10.9	10.5	10.1
Cuentas por Cobrar (valor capital)	624.7	645.3	731.6	756.1	757.3
Corriente	157.2	157.4	162.5	156.3	156.9
No corriente	467.5	487.9	569.0	599.8	600.4
Cuentas por Cobrar (valor capital)	624.7	645.3	731.6	756.1	757.3



En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 145.3MM (S/ 102.6 MM a dic-2022), 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), a valor capital, al cierre del 31-mar-2023 ascendió a S/ 902.5 MM , importe mayor en 5% (S/ 43.7 MM) a dic-2022 de S/858.5 MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a diciembre de 2022 fue de 0.42% (0.49% a dic-2022). 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-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Cuentas de Balance	624.7	645.3	731.6	756.1	757.3
Cuentas de Orden	53.8	93.5	104.1	102.6	145.3
Cartera Total (valor capital)	678.6	738.7	835.7	858.8	902.5

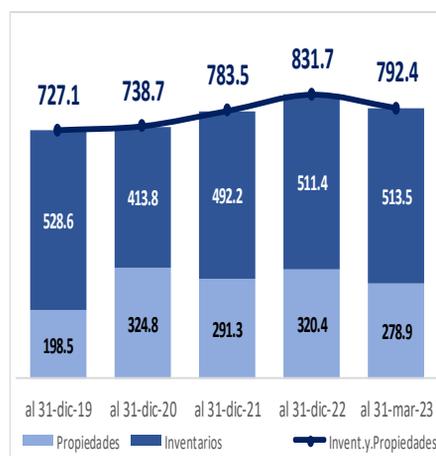


Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 31-marzo-2023 asciende a S/ 513.5MM, monto similar a dic-2022 de S/ 511.4 MM. Los Proyectos en Desarrollo, 60% de esta cuenta, creció en 24% (S/58.6 MM) para cerrar a marzo-2023 en S/ 307.2MM. Así mismo, los Inmuebles Terminados se redujeron en 23% (S/ 59.4 MM), culminando el 1T2023 con un saldo de S/195.7 MM.

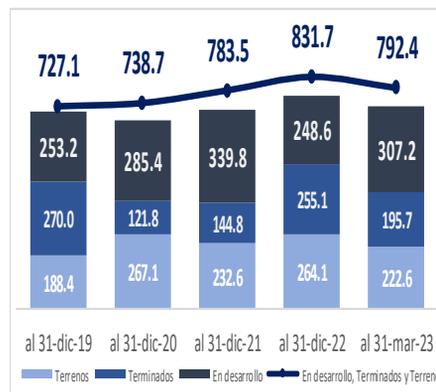
La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/278.9MM, monto menor en S/ 41.5 MM al cierre de 2022 de S/ 320.4 MM. El rubro de terrenos, 80% de esta cuenta, disminuyó en S/ 41.5 MM y cerró a marzo 2023 con un saldo de S/ 222.6 MM

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Proyectos en desarrollo	253.2	285.4	339.8	248.6	307.2
Inmuebles terminados	270.0	121.8	144.8	255.1	195.7
Mercadería y suministros	5.3	6.6	7.6	7.6	10.6
Inventarios	528.6	413.8	492.2	511.4	513.5
Terrenos	188.4	267.1	232.6	264.1	222.6
Otros	10.1	57.7	58.7	56.3	56.3
Propiedades de inversión	198.5	324.8	291.3	320.4	278.9
Inventarios y Propiedades	727.1	738.7	783.5	831.7	792.4



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1T2023 con un saldo de S/ 725.4 MM, monto menor en 6% (S/ 42.4 MM) a dic-2022 de S/ 767.8MM

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-2021	al 31-dic-2022	al 31-mar-2023
Proyectos en desarrollo	253.2	285.4	339.8	248.6	307.2
Inmuebles terminados	270.0	121.8	144.8	255.1	195.7
Terrenos	188.4	267.1	232.6	264.1	222.6
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	711.7	674.3	717.2	767.8	725.4
Mercadería, suministros y otros	15.4	64.4	66.3	64.0	66.9
Inventarios y Propiedades	727.1	738.7	783.5	831.7	792.4

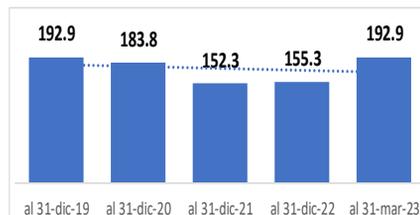


Las reservas inmobiliarias al 31-marzo-2023 están constituidas por 227 hectáreas de terrenos (252 hectáreas a diciembre 2022) ubicadas en distritos de Lima (Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Cañete, Piura, Chiclayo e Ica.

Obligaciones Financieras

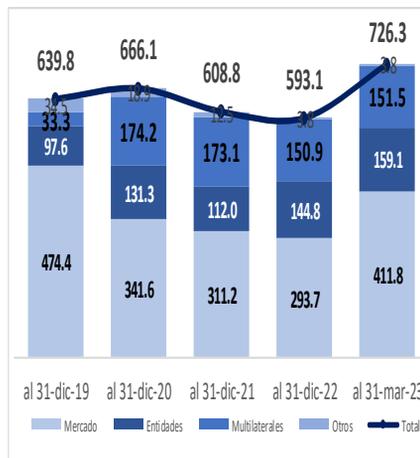
Al cierre del 1T2023, la **deuda total ascendió a S/ 726.3MM (equivalente a USD192.9MM** al tipo de cambio de S/ 3.765), importe mayor en 22% (S/ 133.2 MM) a los S/ 593.1 MM (equivalente a USD 155.3MM a S/ 3.820) de dic-2022. Las obligaciones financieras se presentan en el balance netas de los gastos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/15.9 MM (S/ 12.9 MM a dic-2022).

En Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Total Soles	639.8	666.1	608.8	593.1	726.3
Tipo de Cambio Cierre	3.317	3.624	3.998	3.820	3.765
Total US Dólares	192.9	183.8	152.3	155.3	192.9



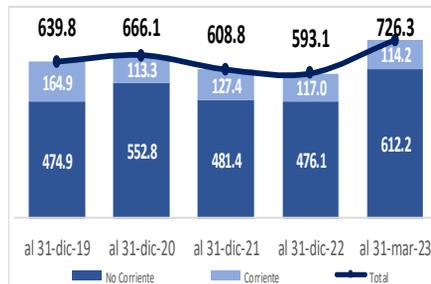
Las obligaciones financieras están distribuidas en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Entidades financieras	97.6	131.3	112.0	144.8	159.1
Organismos multilaterales	33.3	174.2	173.1	150.9	151.5
Mercado de capitales	474.4	341.6	311.2	293.7	411.8
Otros financiamientos	34.5	18.9	12.5	3.8	3.8
Deuda Total	639.8	666.1	608.8	593.1	726.3
Gastos de estructuración de deuda	(6.3)	(10.3)	(14.5)	(12.9)	(15.9)
Obligaciones Financieras	633.4	655.8	594.3	580.2	710.4



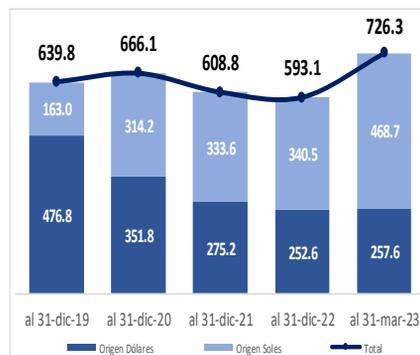
El 16% (S/ 114.2 MM) de la deuda total es de vencimiento corriente (menor a 1 año), inferior en S/ 2.8MM a dic-2022 de S/ 117.0 MM (20% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Corriente (Menor a 1 año)	164.9	113.3	127.4	117.0	114.2
	26%	17%	21%	20%	16%
No Corriente (Mayor a 1 año)	474.9	552.8	481.4	476.1	612.2
	74%	83%	79%	80%	84%
Deuda Total	639.8	666.1	608.8	593.1	726.3



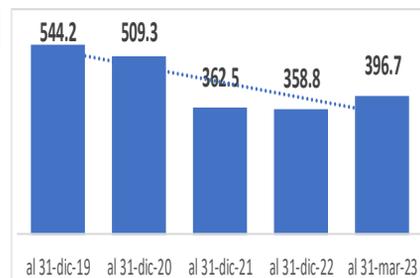
En el 1T2023 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 468.7 MM, equivalente al 65% del saldo total, y fueron mayores en S/ 128.2 MM a dic-2022 de S/ 340.5 MM, 57% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 68.1 MM aumentando en 3% (US\$ 2.3 MM) respecto a dic-2022 de USD 66.1 MM

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Origen Soles	163.0	314.2	333.6	340.5	468.7
	25%	47%	55%	57%	65%
Origen Dólares	143.7	97.1	68.8	66.1	68.4
Tipo de Cambio Cierre	3.317	3.624	3.998	3.820	3.765
	476.8	351.8	275.2	252.6	257.6
	75%	53%	45%	43%	35%
Total Obligaciones	639.8	666.1	608.8	593.1	726.3



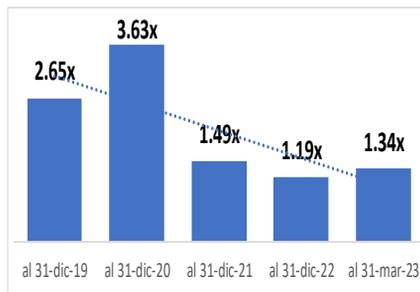
La Compañía mantiene al cierre del 1T2023 una **deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo)** por un monto de S/ 396.7 MM, importe mayor en 11% (S/ 37.8 MM) al cierre de dic-2022 de S/ 358.8 MM

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Obligaciones financieras (a)	639.8	666.1	608.8	593.1	726.3
Efectivo y equivalente (b)	95.6	156.8	246.3	234.4	329.6
Deuda Financiera Neta (a-b)	544.2	509.3	362.5	358.8	396.7



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 1T2023 se obtuvo una relación de 1.34 veces (1.19 veces a dic-2022)

S/ Millones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Deuda Financiera Neta (DFN)	544.2	509.3	362.5	358.8	396.7
EBITDA Ajustado UDM	205.5	140.3	243.6	300.8	295.8
DFN / EBITDA Ajustado	2.65x	3.63x	1.49x	1.19x	1.34x



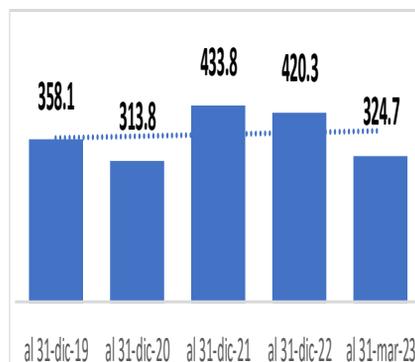
UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31-marzo-2022, las **cuentas por pagar comerciales suman S/ 324.7 MM**, monto menor en 23% (S/95.6 MM) al cierre del 2022 de S/ 420.3 MM. Las cuentas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras.

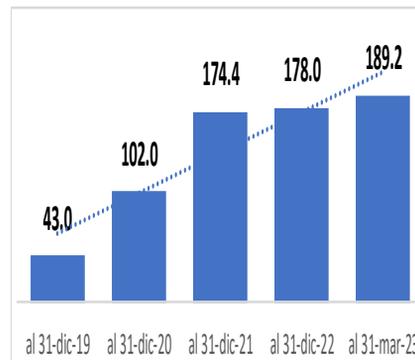
S/Miliones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Facturas y Letras por pagar	327.9	286.0	406.7	411.4	324.7
Factoring con proveedores	30.3	27.7	27.1	9.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	358.1	313.8	433.8	420.3	324.7



Anticipos de Clientes

Al 31-marzo-2023, los **anticipos de clientes suman S/ 189.2 MM**, monto mayor en 7% (S/11.2MM) a diciembre 2022 de S/ 178.0 MM. Los anticipos comprenden los pagos recibidos de los clientes de la unidades de negocios de habilitación urbana, vivienda social y departamentos por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta que realizan durante el período de su habilitación y/o construcción, y antes del reconocimiento del ingreso por la venta del bien.

S/Miliones	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23
Habilitación Urbana, Vivienda Social y Departamentos	41.1	101.1	173.5	176.8	187.9
Otros Negocios	1.8	0.9	0.9	1.1	1.4
Anticipos de Clientes	43.0	102.0	174.4	178.0	189.2



Indicadores Financieros

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

	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	UDM1T2023
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	34.08%	38.03%	38.80%	40.50%	40.8%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	15.3%	15.0%	18.9%	22.0%	21.3%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	8.9%	2.8%	9.5%	12.6%	12.5%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	25.7%	28.2%	28.6%	28.4%	27.6%

	al 31-dic-19	al 31-dic-20	al 31-dic-21	al 31-dic-22	al 31-mar-23	Covenant
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	32.9%	33.1%	32.3%	36.0%	34.2%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	2.04x	2.02x	2.10x	1.78x	1.92x	<=4.00x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.53x	1.60x	1.33x	1.44x	1.59x	>=1.00x
EBITDA Ajustado UDM / Gastos financieros totales	3.22x	2.04x	3.19x	4.51x	4.34x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	2.65x	3.63x	1.49x	1.19x	1.34x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.95x	0.88x	0.57x	0.49x	0.55x	<=1.30x
ROE (Utilidad del ejercicio / Patrimonio neto promedio)	12.9%	2.4%	13.4%	19.4%		
ROA (Utilidad del ejercicio / Activo total promedio)	4.1%	0.8%	4.4%	6.6%		

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1T2023 asciende a S/ 4.8 MM, importe menor en S/ 43.5 MM al 1T2022 de S/ 48.3 MM. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ -25.0 MM (S/ 43.6 MM en el 1T2022). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) fue superavitario en S/95.3MM, (S/ 9.1 MM en el 1T2022).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2023	2022
Utilidad del ejercicio	22.8	22.4
Ajustes a la Utilidad	18.5	(2.2)
Actividades de Operación	(36.5)	28.1
Flujo después de Actividades de Operación	4.8	48.3
Actividades de Inversión	(29.8)	(4.7)
Flujo después de Actividades de Inversión	(25.0)	43.6
Actividades de Financiamiento	120.3	(34.5)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	95.3	9.1
Saldo de caja inicial	234.4	246.3
Saldo de Caja Final	329.6	255.4

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

Los Portales Habilitación Urbana desarrolla diferentes proyectos inmobiliarios que buscan mejorar las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes. Ha desarrollado más de 300 proyectos a nivel nacional en provincias como Lima, Callao, Piura, Áncash, Lambayeque, Junín, Puno, La Libertad, Ica y Tacna. Para nuestra Unidad, lo importante no es solo seguir siendo los líderes del mercado en el desarrollo de terrenos para venta de lotes en los niveles socioeconómicos C y D, sino que trabajamos por un futuro sólido construyendo una vida mejor para miles de peruanos, con instalaciones de servicios básicos, como título de propiedad, agua, desagüe, parques, jardines, y aportes municipales y educativos.

El financiamiento directo con una cuota del 20% del valor del terreno y el saldo financiado a 84 meses son algunas de las características principales de nuestro producto. La gestión integrada de las áreas de soporte comercial y marketing lograron generar tráfico presencial y virtual a nuestros canales de venta y definir de forma acertada la oferta según las necesidades del mercado, esto, a través de un conocimiento amplio de nuestros clientes. Asimismo, ante las fluctuaciones del tipo de cambio, desarrollamos el financiamiento tanto en soles y como en dólares. Transformamos el proceso de comercialización, migrando de una venta 100% presencial, originada inicialmente en casetas dentro de los mismos proyectos, hacia la venta *on line*. En promedio, el 70% de los cierres de venta se realizaron mediante firma digital.

En el 1T2023, la Unidad generó ventas por S/ 151.2 MM, monto mayor en 16% (S/20.6MM) al 1T2022 de S/ 131.6 MM. El EBITDA ajustado fue S/ 40.7 MM (S/ 43.1MM en el 1T2022) y equivalente al 27.0% de las ventas (32.7% en el 1T2022). En los últimos doce meses (UDM), las ventas ascendieron a S/ 690.9MM (S/ 666.3 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/ 219.7MM (S/ 220.4 MM en UDM1T2022)

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	151.2	131.6	+ 19.6	+15%	690.9	666.3	+ 24.6	+4%
Utilidad Bruta	73.8	64.6	+ 9.2	+14%	322.2	294.5	+ 27.7	+9%
Margen Bruto	48.8%	49.1%			46.6%	44.2%		
Utilidad Operativa	37.0	37.3	- 0.2	-1%	198.1	173.6	+ 24.4	+14%
Margen Operativo	24.5%	28.3%			28.7%	26.1%		
Utilidad Neta	16.8	10.0	+ 6.7	+67%	111.5	86.7	+ 24.8	+29%
Margen Neto	11.1%	7.6%			16.1%	13.0%		
EBITDA Ajustado	40.7	43.1	- 2.4	-5%	219.7	220.4	- 0.7	-0%
Margen EBITDA Ajustado	27.0%	32.7%			31.8%	33.1%		

UDM: Últimos Doce Meses

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La importancia de nuestra gestión radica en la capacidad de operar desplegando propuestas innovadoras, con el fin de posicionarnos como el principal desarrollador de vivienda social a nivel nacional, gestionando nuestra Unidad como un negocio autosostenible, rentable e independiente, en sinergia con la Unidad de Habilitación Urbana, lo que nos ha permitido conseguir un récord en facturación, cobranza y ejecución de obras. Actualmente, contamos con tres productos inmobiliarios, Casas Mivivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo, enfocados en los NSE C y D. Ahora, la oportunidad se enfoca en lanzar proyectos en plazas donde la empresa ya tiene presencia. Actualmente desarrollamos 10 proyectos en 6 ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Lambayeque y Piura.

Es satisfactorio saber que el impacto que logramos en la sociedad es inmediato, pues dotamos de acceso a una vivienda digna con todos los servicios, a través del acceso de familias al sistema financiero y a los subsidios que el Estado otorga. Con ello, nos convertimos en una alternativa a la invasión, la especulación de terrenos y la precariedad de la vivienda y de las ciudades. Activar y fortalecer proyectos forma parte de nuestra visión de trabajo, con el objetivo de convertirnos en el primer desarrollador de proyectos Techo Propio del país y trabajar como una unidad independiente con su propia estructura, resultados e indicadores.

Las ventas en el 1T2023 sumaron S/ 47.5 MM, monto mayor en S/ 28.6 MM al 1T2022 de S/ 18.9MM. El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 7.9 MM (16.7% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 1T2022 de S/ 0.8MM (4.4% de las ventas). En los últimos doce meses (UDM), las ventas fueron S/ 176.4MM (S/ 119.7 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/ 30.2 MM (S/ 13.8 MM en UDM1T2022)

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	47.5	18.9	+ 28.6	+151%	176.4	119.7	+ 56.7	+47%
Utilidad Bruta	14.2	5.6	+ 8.5	+151%	49.4	31.5	+ 17.9	+57%
Margen Bruto	29.8%	29.9%			28.0%	26.3%		
Utilidad Operativa	7.5	0.6	+ 6.9	+1,082%	28.8	13.1	+ 15.7	+120%
Margen Operativo	15.8%	3.4%			16.3%	11.0%		
Utilidad Neta	4.5	0.4	+ 4.1	+1,034%	16.8	7.8	+ 8.9	+114%
Margen Neto	9.5%	2.1%			9.5%	6.6%		
EBITDA Ajustado	7.9	0.8	+ 7.1	+864%	30.2	13.8	+ 16.5	+120%
Margen EBITDA Ajustado	16.7%	4.4%			17.1%	11.5%		

UDM: Últimos Doce Meses

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

En los últimos 30 años, Los Portales ha desarrollado diferentes proyectos de vivienda multifamiliar. El año 2020, la compañía 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 en los segmentos B y C+. Los cimientos más sólidos de nuestra Unidad están en la búsqueda constante del desarrollo de nuevos proyectos que nos permitan seguir ampliando nuestro mercado. Nuestra estrategia está en consolidarnos donde se encuentra la mayor demanda de departamentos y estar alineados con los incentivos del Fondo Mi Vivienda, principalmente, en aquellas zonas donde aún no hay oferta inmobiliaria o donde nuestra propuesta de producto marquen una diferencia respecto a la competencia.

Es importante destacar que todos nuestros proyectos se distinguen por su diseño, su funcionalidad y el impacto positivo que producen en las zonas donde intervenimos. Como parte de los lineamientos de la empresa, buscamos impactar positivamente en la sociedad, por eso, desde el 2020, trabajamos bajo una política de proyectos sostenibles, con certificación de exigencia, como lo son la certificación del Bono Verde del Fondo Mi Vivienda o la certificación EDGE otorgada por el Banco Mundial IFC. Todos nuestros proyectos contribuyen con la sostenibilidad del medioambiente, ya que, desde la concepción hasta el funcionamiento, los edificios están diseñados para ser sostenibles.

La Unidad desarrolló el proceso de comercialización de venta on line, que ha favorecido la venta comercial en los últimos tres años, alcanzando, en los últimos doce meses más de 120,000 visitas digitales (leads) de clientes. Actualmente, comercializamos 6 proyectos en Lima, siendo Gran Plaza Loreto (Breña y Pueblo Libre) y Gran Vía Colonial (Lima Cercado) los últimos lanzamientos.

La Unidad reconoció en el 1T2023 ventas por S/ 13.3 MM, monto menor en S/ 41.8 MM al 1T2022 de S/ 55.1 MM. El EBITDA fue S/ 1.1 MM, equivalente al 8.0% de las ventas. En los últimos doce meses (UDM), las ventas fueron S/ 70.8MM (S/ 64.7 MM en el UDM1T2022) y se obtuvo un EBITDA Ajustado de S/ 5.5 MM (S/ 9.3 MM en UDM1T2022).

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	13.3	55.1	- 41.8	-76%	70.8	64.7	+ 6.0	+9%
Utilidad Bruta	4.1	16.1	- 12.0	-74%	17.8	18.1	- 0.3	-2%
Margen Bruto	30.9%	29.3%			25.2%	28.0%		
Utilidad Operativa	0.7	12.4	- 11.7	-94%	4.2	8.4	- 4.2	-50%
Margen Operativo	5.4%	22.5%			5.9%	13.0%		
Utilidad Neta	0.1	8.5	- 8.3	-99%	-0.3	4.7	- 5.0	-106%
Margen Neto	0.9%	15.3%			-0.4%	7.3%		
EBITDA Ajustado	1.1	12.5	- 11.4	-91%	5.5	9.3	- 3.8	-41%
Margen EBITDA Ajustado	8.0%	22.7%			7.8%	14.4%		

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. Al 31-marzo-2023 operamos 175 playas de estacionamientos, administramos 50 mil cocheras y atendemos a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú

Cada año, nos transformarnos con el objetivo de reinventarnos hacia el futuro. Por eso, con miras a maximizar los alcances de nuestra gestión, este 2022, ampliamos nuestras operaciones estratégicas, rentabilizando las vigentes, como parte de la recuperación del negocio pospandemia. Este año ha significado buscar eficiencias en todas las líneas de costos y gastos, así como buscar nuevas maneras de gestionar nuestro negocio. De igual forma, tuvimos que salvaguardar cada posición en un contexto donde todas las empresas y clientes también buscaron la eficiencia en sus estructuras operativas.

El principal cambio planteado para la Unidad de Negocio ha sido la digitalización de nuestros procesos y servicios. La tecnología en nuestras operaciones, así como el cobro con el aplicativo Apparka, nos ha permitido ofrecer un mayor valor agregado a los clientes. 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 el vehículo estacionado.

Proyectamos nuevas oportunidades de negocio mediante el aprovechamiento del flujo urbano de personas naturales y empresas para proveer servicios de valor frente a la nueva realidad post COVID-19, tales como Flota de Autos (renta, compra y venta de vehículos usados). Como acción de nuestra visión a futuro, hemos buscado incorporar productos y servicios de valor agregado a nuestra oferta comercial, con lo que marcamos una diferencia frente a la competencia desde el primer contacto con el cliente usuario.

La Unidad generó el 1T2023 ventas por S/ 20.8 MM, monto mayor en 38% (S/ 5.7 MM) al 1T2022 de S/ 15.1 MM. La utilidad bruta fue de S/ 6.5 MM, superior en 78% (S/2.8MM) al 1T2022 de S/ 3.6 MM, equivalente a 31.1% de las ventas (27.6% en el 1T2022). La utilidad operativa fue de S/ 2.7 MM, superior en S/ 2.1 MM) al 1T2022 de S/0.6 MM, equivalente a 13.0% de las ventas (4.0% en el 1T2022). El EBITDA ascendió a S/ 6.5 MM (31.2% de las ventas), monto mayor en 51% (S/ 2.2 MM) a los obtenidos en el 1T2022 (S/ 4.3 MM).

En los últimos doce meses (UDM), las ventas ascendieron a S/ 81.5MM, importe mayor en 36% (S/ 21.6MM) a S/ 59.9 MM del UDM1T2022 y se obtuvo un EBITDA de S/24.8MM, monto superior en 61% (S/ 9.4 MM) a S/ 15.4 MM de UDM1T2022 y equivalente al 30.4% (25.7% en el UDM1T2022)

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	20.8	15.1	+ 5.7	+38%	81.5	59.9	+ 21.6	+36%
Utilidad Bruta	6.5	3.6	+ 2.8	+78%	26.4	14.9	+ 11.4	+77%
Margen Bruto	31.1%	24.1%			32.4%	24.9%		
Utilidad Operativa	2.7	0.6	+ 2.1	+344%	11.5	2.7	+ 8.8	+330%
Margen Operativo	13.0%	4.0%			14.1%	4.5%		
Utilidad Neta	0.9	0.1	+ 0.8	+773%	4.5	-3.7	+ 8.1	-222%
Margen Neto	4.5%	0.7%			5.5%	-6.1%		
EBITDA	6.5	4.3	+ 2.2	+51%	24.8	15.4	+ 9.4	+61%
Margen EBITDA	31.2%	28.6%			30.4%	25.7%		

UDM: Últimos Doce Meses

UNIDAD DE HOTELES

La estrategia del 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: Country Club Lima Hotel y Arenas Mancora para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo. Administramos 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Mancora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.

La adaptación y resiliencia han sido importantes en el proceso post-pandemia. El foco en el servicio, sobre todo para nuestra área de Alimentos y Bebidas, ha sido clave y nos permitió retomar protocolos y procesos que habían sido perdidos durante la crisis sanitaria. Continuamos con la estrategia de creación de nuevos productos y nos hemos enfocado en la constante mejora de nuestro emblemático servicio, que permite la consolidación de nuestras marcas de alimentos y bebidas como una de las mejores experiencias gastronómicas en Lima.

A futuro, buscamos ampliar nuestra oferta hotelera, como operadores hoteleros, lo cual irá de la mano con un aumento en nuestra facturación. Además de la oferta hotelera, también buscamos ampliar la oferta de alimentos y bebidas, como operadores de franquicias de outlets de esa categoría.

Nuestra gestión ha sabido impactar positivamente en el entorno y la sociedad, porque el sector turismo es muy importante para que el Perú sea un destino atractivo para el turista extranjero. Por ello, a través de nuestros representantes de ventas y de las ferias a las que asistimos con operadores turísticos de USA y Europa, promocionamos constantemente al Perú y sus fabulosas experiencias como destino turístico. De esta manera, contribuimos a que nuestra cadena de trabajo se haya logrado reactivar en el país, lo que ha devuelto el trabajo a millones de personas.

Las ventas de la Unidad en el 1T2023 fueron S/ 10.9 MM, monto mayor en 9% (S/0.9MM) al 1T2022 de S/ 9.9 MM. La utilidad bruta fue de S/ 3.9 MM (S/ 3.8 MM en el 1T2022) equivalente a 35.5% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 1.1 MM (S/1.5MM en el 1T2022) y el EBITDA fue S/ 2.8 MM, 26.1% de las ventas. En los últimos doce meses (UDM), las ventas ascendieron a S/ 51.4MM, importe mayor en 42% (S/15.1MM) a S/ 36.3 MM del UDM1T2022 y se obtuvo un EBITDA de S/ 17.7 MM, monto superior en 40% (S/ 5.0 MM) a S/ 12.7 MM de UDM1T2022.

S/ Millones	1T2023	1T2022	Variación		UDM1T23	UDM1T22	Variación	
Ventas	10.9	9.9	+0.9	+9%	51.4	36.3	+ 15.1	+42%
Utilidad Bruta	3.9	3.8	+0.1	+2%	21.7	13.7	+ 8.0	+58%
Margen Bruto	35.5%	38.0%			42.2%	37.8%		
Utilidad Operativa	1.1	1.5	-0.4	-29%	10.8	5.3	+ 5.4	+101%
Margen Operativo	9.9%	15.2%			20.9%	14.7%		
Utilidad Neta	0.7	2.8	-2.1	-76%	5.2	2.5	+ 2.7	+111%
Margen Neto	6.2%	28.1%			10.1%	6.8%		
EBITDA	2.8	3.3	-0.4	-14%	17.7	12.7	+ 5.0	+40%
Margen EBITDA	26.1%	33.0%			34.5%	35.0%		

UDM: Últimos Doce Meses