

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

- al 30 de junio 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 30 de junio 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).

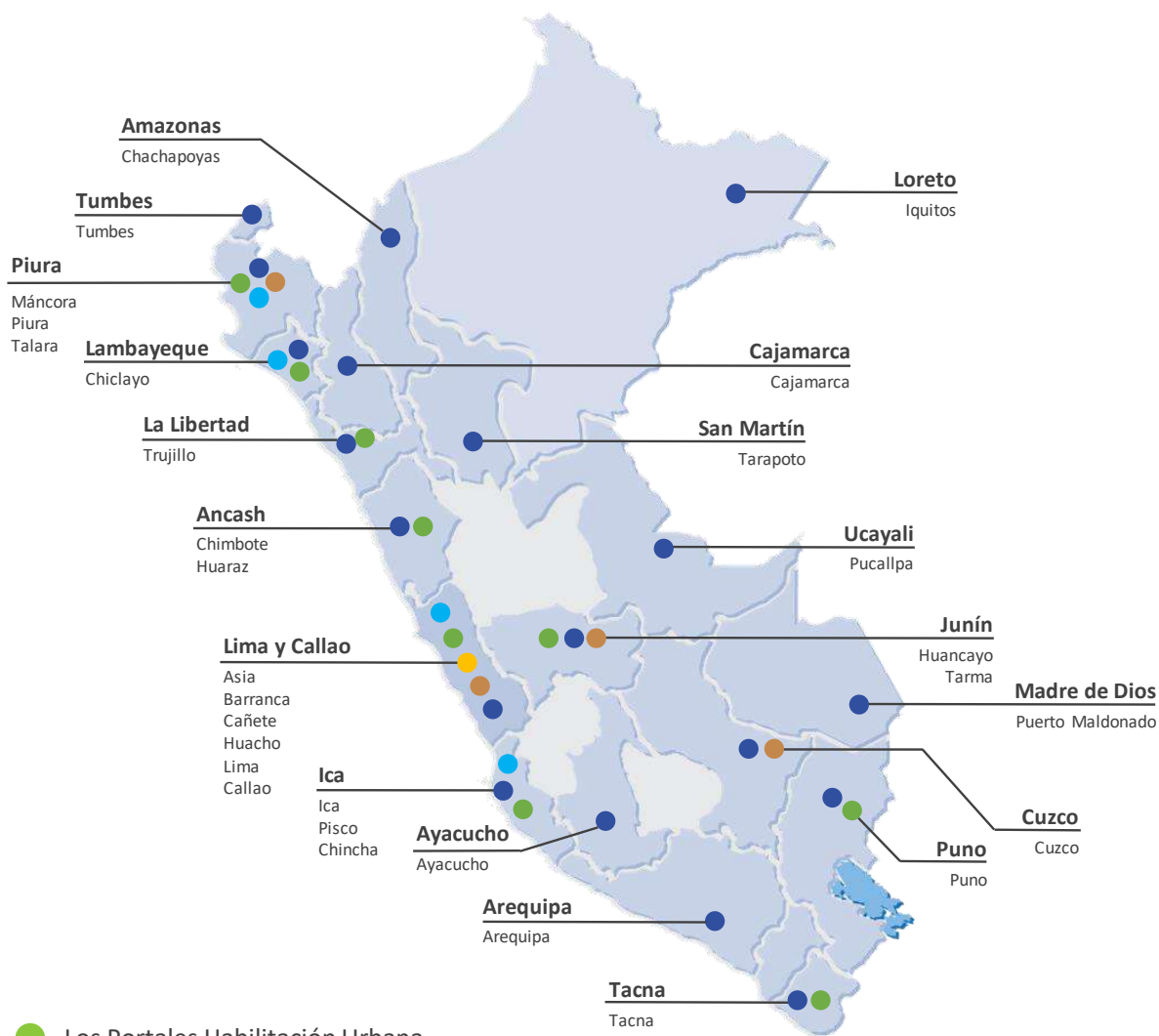
UNIDADES DE NEGOCIOS

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 30 de junio de 2022 se describen a continuación:

Ventas			Rentas			
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	Los Portales Estacionamientos S.A.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Habitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Estacionamientos	Hoteles	Renta	Consolidado
Desarrollo de proyectos de habitación urbana	Desarrollo de proyectos de vivienda social: 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.	
Ventas Contables (S/ Millones)						
296.8	37.9	58.2	34.3	22.0	0.9	450.1
Utilidad Operativa (S/ Millones)						
86.2	1.2	10.6	4.4	3.9	0.7	107.0
EBITDA Ajustado (S/ Millones)						
98.8	1.6	11.0	10.5	7.8	1.0	130.6

PRESENCIA NACIONAL

19 Departamentos
32 Ciudades



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

HECHOS RELEVANTES

Habilitación Urbana:

- La Unidad generó en el 1S2022 ventas por S/ 296.8MM, monto mayor en 75% (S/127.3MM) al 1S2021 de S/ 169.5MM. El EBITDA Ajustado fue S/ 98.8MM, equivalente al 33.3% de las ventas, importe superior en 79% (S/ 43.6MM) al 1S2021 de S/ 55.2MM
- La cartera total (cuentas de balance y de orden) al cierre del 30-junio-2022 ascendió a S/ 845.9MM (valor capital), importe mayor en S/ 10.2MM al cierre del 2021 de S/835.7MM. La Compañía financia a más de 15,000 clientes, cuyo indicador de morosidad global a junio 2022 fue de 0.44% (0.57% a dic-2021 y 0.84% a junio 2021)
- Al cierre del 30-junio-2022, el inventario de producto terminado ascendió a S/110.6MM, menor en 24% (S/ 34.2MM) respecto a dic-2021 de S/ 144.8MM
- Las reservas inmobiliarias al 30-junio-2022 alcanzan las 202 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 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
- La Unidad generó ventas por S/ 37.9MM, mayor en S/ 19.2MM al 1S2021 de S/ 18.7MM y el EBITDA ascendió a S/ 1.6MM, monto mayor al obtenido en el 1S2021 de S/-0.3MM.

Departamentos

- Actualmente contamos con 6 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 1S2022 ventas por S/ 58.2MM, monto mayor en S/ 36.0MM al 1S2021 de S/ 22.2MM y el EBITDA fue S/ 11.0MM, equivalente al 18.8% de las ventas, importe mayor en S/ 9.3MM al 1S2021 de S/ 1.6MM (7.3% de las ventas).

Estacionamientos

- La Unidad generó en el 1S2022 ventas por S/ 34.3MM, monto mayor en 35% (S/8.7MM) al 1S2021 de S/ 25.5MM y el EBITDA ascendió a S/ 10.5MM (30.6% de las ventas), importe mayor en 67% (S/ 4.2MM) a los obtenidos en el 1S2021 (S/ 6.3MM). Al 30-junio-2022 operamos 188 playas de estacionamientos, administramos 49 mil cocheras y atendemos a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú

Hoteles

- La Unidad generó ventas por S/ 22.0MM, monto mayor en 107% (S/ 11.4MM) al 1S2021 de S/10.6MM y el EBITDA fue S/ 7.8MM, 35.3% de las ventas y mayor en 168% (S/4.8MM) al obtenido en el 1S2021(S/ 2.9MM)
- Es importante mencionar, que los resultados obtenidos en el 1S2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto al 1S2019 (pre-pandemia)

S/ Millones	01-enero al 30-junio			
	R2022	R2021	R2020	R2019
Ventas	22.0	10.6	10.3	24.1
Utilidad Neta	3.3	(2.8)	(8.0)	0.9
Margen	15.0%	-26.8%	-77.3%	3.9%
EBITDA	7.8	2.9	(1.4)	6.2
Margen	35.3%	27.6%	-13.4%	25.5%

Financieros

- Al 30-junio-2022, la deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) aumentó en 2% (S/ 8.2MM), finalizando en S/370.7MM (S/ 362.5MM a diciembre 2021)
- Así mismo, se obtuvo:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado de 1.20veces (1.49 veces a diciembre 2021 y 1.93 veces a junio 2020).
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) de 33.7% (32.3% a diciembre 2021 y 29.6% a junio 2021).
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) de 1.96 veces (2.10 veces a dic-2021 y 2.38 veces a junio 2021).
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) de 1.37 veces (1.33 veces a dic- 2021 y 1.51 veces a junio 2019).
- Respecto a las Clasificaciones de Riesgo, en el mes de mayo, Moody's Perú subió la clasificación de ML A-2.pe (Positiva) a ML A-2+.pe (Estable). A la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

Clasificadora de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente
Papeles Comerciales	Moody's Perú	29-Nov-21	31-May-22
		ML A-2.pe	ML A-2+.pe
		Positiva	Estable
	PCR Pacific Credit Rating	24-May-22	22-Jul-22
		CLA-2+.pe	PE 2+
		Estable	Estable

ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1S2022 ventas por S/ 450.1MM, monto mayor en 80% (S/202.4MM) al 1S2021 de S/ 247.7MM. La utilidad bruta fue de S/ 190.1MM (S/ 101.9MM en el 1S2021), equivalente a 42.2% de las ventas (41.1% en el 2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 107.0MM (23.8% de las ventas), monto superior en S/ 68.0MM a los S/39.0MM (15.8% de las ventas) del 1S2021. Se obtuvo una utilidad neta de S/52.6MM, monto mayor en S/ 44.7MM al 1S2021 de S/ 8.2MM y equivalente a 29.0% de las ventas (27.1% en el 1S2021).

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022 vs 2021
Ventas	450.1	247.7	+ 202.4
Utilidad Bruta	190.1	101.9	+ 88.2
Margen Bruto	42.2%	41.1%	
Utilidad Operativa	107.0	39.0	+ 68.0
Margen Operativo	23.8%	15.8%	
Utilidad Neta	52.6	8.2	+ 44.3
Margen Neto	11.7%	3.3%	
EBITDA Ajustado	130.6	67.0	+ 63.6
Margen EBITDA	29.0%	27.1%	

El EBITDA Ajustado en el 1S2022 ascendió a S/ 130.6MM, importe equivalente a 29.0% de las ventas y mayor en 95% (S/ 63.6MM) al obtenido en el 1S2021 de S/ 67.0MM (27.1% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022 vs 2021
Utilidad Operativa	107.0	39.0	+ 68.0
Depreciación y Amortización	14.7	15.9	- 1.2
EBITDA	121.7	55.0	+ 66.8
Intereses en el Costo de Ventas	8.9	12.1	- 3.2
EBITDA Ajustado	130.6	67.0	+ 63.6

El EBITDA Ajustado al 30-junio-2022 de los últimos doce meses asciende a S/307.2MM, monto superior a los S/243.6MM obtenidos en similar periodo al 30-junio-2021

BALANCE GENERAL

El Activo Total al 30-jun-2022 ascendió a S/ 1,948.5MM, monto menor en S/ 24.6MM a S/ 1,973.2MM de dic-2021. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,291.2MM, importe inferior en S/45.0MM a dic-2021 de S/ 1,336.2MM. El patrimonio neto fue de S/657.3MM, importe mayor en S/ 20.4MM 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 87% (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 30-junio-2022		al 31-diciembre-2021	
Activo Total	1,948.5	100%	1,973.2	100%
Activo Corriente	904.6	46%	934.8	47%
Activo No Corriente	1,044.0	54%	1,038.3	53%
Efectivo y equivalente de efectivo	218.1	11%	246.3	12%
Cuentas por cobrar comerciales	714.1	37%	731.6	37%
Inventarios	514.6	26%	492.2	25%
Propiedades de inversión	282.2	14%	291.3	15%
Otras cuentas del activo	219.5	11%	211.8	11%
Pasivo Total	1,291.2	100%	1,336.2	100%
Pasivo Corriente	661.5	51%	701.2	52%
Pasivo No Corriente	629.7	49%	635.1	48%
Obligaciones financieras	574.8	45%	594.3	44%
Cuentas por pagar comerciales	388.0	30%	433.8	32%
Anticipos de clientes	211.5	16%	174.4	13%
Otras cuentas del pasivo	116.8	9%	133.7	10%
Patrimonio	657.3	100%	636.9	100%
Capital	253.8	39%	253.8	40%
Reserva legal y otras reservas	57.0	9%	56.8	9%
Resultados Acumulados	294.0	45%	245.0	38%
Resultados del Ejercicio	52.6	8%	81.3	13%
Pasivo Total y Patrimonio	1,948.5		1,973.2	

Al 30 de junio de 2022, el capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente), cerró en S/ 243.0MM, monto mayor en S/ 9.4MM a dic-2021 de S/ 233.7MM. El ratio de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.37 veces (1.33 veces a dic -2021)..

S/ Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021	Variación
Activo Corriente (a)	904.6	934.8	952.3	- 30.3
Pasivo Corriente (b)	661.5	701.2	631.6	- 39.7
Capital de Trabajo (a-b)	243.0	233.7	320.7	+ 9.4
Ratio de Liquidez (a/b)	1.37x	1.33x	1.51x	
Covenant: a/b>=1.00x				

La Compañía mejoró el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) alcanzando 33.7%. Al 31-dic-2021 finalizó en 32.3%.

S/ Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Patrimonio Neto (a)	657.3	636.9	563.1
Activo Total (b)	1,948.5	1,973.2	1,901.9
Ratio de Solvencia (a/b)	33.7%	32.3%	29.6%

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 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Pasivo Total (a)	1,291.2	1,336.2	1,338.8
Patrimonio Neto (b)	657.3	636.9	563.1
Apalancamiento (a/b)	1.96x	2.10x	2.38x
Covenant: a/b<=4.00x			

Durante el 1S2022, la Compañía ha continuado con el plan de mitigar el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del 30-junio-22, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD23.1MM.

USD Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Activo Total (a)	172.5	195.7	196.5
Pasivo Total (b)	149.5	160.3	177.3
Activo (Pasivo) Neto (a-b)	23.1	35.4	19.2

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 30-junio-2022 a S/218.1MM, monto menor en S/ 28.1MM a dic-2021 de S/ 246.3MM. Así mismo, la caja disponible cerró en S/ 152.0MM, 70% del saldo total, reduciéndose en S/ 37.3MM respecto a dic-2021 de S/ 189.3MM.

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Cajas y fondos fijos	1.1	0%	0.4	0%	2.2	1%
Fondos mutuos y depósitos a plazo	56.8	26%	114.9	47%	179.5	63%
Entidades financieras	160.3	73%	131.0	53%	102.5	36%
Efectivo y Equivalentes	218.1		246.3		284.1	
Cuentas Disponibles	152.0	70%	189.3	77%	241.0	85%
Cuentas Restringidas	66.1	30%	57.0	23%	43.2	15%
Efectivo y Equivalentes	218.1		246.3		284.1	

Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de un lote de terreno. Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre del 30-junio-2022 ascendieron a S/714.1MM, monto menor en 2% (S/ 17.4MM) a dic-2021 de S/ 731.6MM.

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Habilitación Urbana	704.4	99%	723.0	99%	607.9	
Generadas por otros negocios	9.7	1%	8.6	1%	10.2	
Cuentas por Cobrar (valor capital)	714.1		731.6		618.1	
Corriente	152.5	21%	162.5	22%	154.4	
No corriente	561.7	79%	569.0	78%	464.1	
Cuentas por Cobrar (valor capital)	714.1		731.6		618.5	

En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 131.7MM (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 30-junio-2022 ascendió a S/ 845.9MM (valor capital), importe mayor en S/ 10.2MM 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 junio de 2022 fue de 0.44% (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 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021
Cuentas de Balance	714.1	84%	731.6	88%	618.5
Cuentas de Orden	131.7	16%	104.1	12%	93.5
Cartera Total (valor capital)	845.9		835.7		712.0
Cartera de Otros Negocios	9.7	1%	8.6	1%	10.6
Cartera de Habitación Urbana	836.1	99%	827.1	99%	701.4
Cartera Total (valor capital)	845.9		835.7		712.0

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta inventarios al cierre del 30-junio-2022 asciende a S/ 499.3MM, monto mayor en S/ 7.1MM a dic-2021 de S/ 492.2MM.

La cuenta propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/293.2MM, monto mayor en 13% (S/ 34.3MM) al cierre de 2021 de S/ 258.9MM. El rubro de terrenos, 90% de esta cuenta, aumentó en 15% (S/ 33.4MM) y cerró a junio-2022 con un saldo de S/ 263.6MM

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Proyectos en desarrollo	376.0	75%	339.8	69%	400.6	82%
Inmuebles terminados	110.6	22%	144.8	29%	81.5	17%
Proyectos e Inmuebles	486.5	97%	484.6	98%	482.1	98%
Mercadería y suministros	12.8	3%	7.6	2%	7.5	2%
Inventarios	499.3	100%	492.2	100%	489.6	100%
Terrenos	263.6	90%	230.2	89%	248.5	81%
Otros	29.5	10%	28.7	11%	57.7	19%
Propiedades de inversión	293.2	100%	258.9	100%	306.2	100%
Inventarios y Propiedades	792.5		751.1		795.8	

En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron al 30-junio-2022 con un saldo de S/ 750.1MM, monto mayor en 5% (S/35.3MM) a dic-2021 de S/ 714.8MM

Las reservas inmobiliarias al 30-junio-2022 están constituidas por 202 hectáreas de terrenos (222 hectáreas a diciembre 2021) ubicadas en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Trujillo, Chiclayo, Ica, Lima Sur y Lima Norte.

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021
Proyectos en desarrollo	376.0	50%	339.8	48%	400.6
Inmuebles terminados	110.6	15%	144.8	20%	81.5
Terrenos	263.6	35%	230.2	32%	248.5
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	750.1	100%	714.8	100%	730.6
Mercadería, suministros y otros	42.3		36.3		65.2
Inventarios y Propiedades	792.5		751.1		795.8

Obligaciones Financieras

Al 30-junio-2022, la deuda total ascendió a S/ 588.3MM (equivalente a USD 153.6MM al tipo de cambio de S/ 3.830), importe menor en S/ 20.5MM a los S/ 608.8MM (equivalente a USD 152.3MM a S/ 3.998) de dic-2021.

En Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Total Obligaciones Soles	588.3	608.8	676.4
Tipo de Cambio Cierre	3.830	3.998	3.758
Total Obligaciones USD	153.6	152.3	180.0

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/ 13.4MM (S/ 14.5 MM a diciembre 2021).

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Entidades financieras	106.1	18%	112.0	18%	115.7	17%
Organismos multilaterales	161.3	27%	173.1	28%	174.2	26%
Mercado de capitales	307.8	52%	311.2	51%	376.3	56%
Otros financiamientos	13.0	2%	12.5	2%	10.2	2%
Total Obligaciones	588.3	100%	608.8	100%	676.4	100%
Gastos de estructuración de deuda	(13.4)		(14.5)		(10.2)	
Obligaciones Financieras	574.8		594.3		666.2	

El 79% (S/ 461.8MM) del saldo de deuda es de vencimiento no corriente (mayor a 1 año) e inferior en 4% (S/ 21.0MM) a dic-2021 de S/ 482.8MM (79% de la deuda).

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Corriente (Menor a 1 año)	126.5	21%	126.0	21%	115.0	17%
No Corriente (Mayor a 1 año)	461.8	79%	482.8	79%	561.3	83%
Total Obligaciones	588.3	100%	608.8	100%	676.4	100%

En el 1S2022 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/ 327.7MM, equivalente al 56% del saldo total, y fueron mayores en 4% (S/13.5MM) a diciembre 2021 de S/314.2MM, 52% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendentes a USD 68.0MM disminuyeron en 8% (US\$ 5.7MM) respecto a diciembre 2021 de USD 73.7MM

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Origen Soles	327.7	56%	314.2	52%	330.8	49%
Origen Dólares	68.0		73.7		92.0	
Tipo de Cambio Cierre	3.830		3.998		3.758	
	260.6	44%	294.6	48%	345.6	51%
Total Obligaciones	588.3		608.8		676.4	

La Compañía mantiene al cierre del 30-junio-2022 una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/370.1MM, monto mayor en 2% (S/ 7.6MM) al cierre de dic-2021 de S/ 362.5MM

La Compañía mantiene al cierre del 30-junio-2022 una deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/370.1MM, monto mayor en 2% (S/ 7.6MM) al cierre de dic-2021 de S/ 362.5MM

S/ Millones	al 30-junio-2022		al 31-dic-2021		al 30-junio-2021	
Obligaciones financieras	588.3	100%	608.8	100%	676.4	100%
Efectivo y equivalente	218.1	37%	246.3	40%	284.1	42%
Deuda Financiera Neta	370.1	63%	362.5	60%	392.3	58%

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 1S2022 se obtuvo una relación de 1.20 veces (1.49 veces a diciembre 2021 y 1.93 veces a junio 2021)

S/ Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Deuda Financiera Neta (DFN)	370.1	362.5	392.3
EBITDA Ajustado UDM	307.2	243.6	203.5
DFN / EBITDA Ajustado	1.20x	1.49x	1.93x

UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30 de junio de 2022, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 388.8MM, monto menor en S/45.8MM al cierre del 2021 de S/433.8MM. 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/ Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Facturas y Letras por pagar	358.8	406.7	314.2
Factoring con proveedores	29.3	27.1	27.7
Total Cuentas por Pagar	388.0	433.8	341.9

Anticipos de Clientes

Al 30 de junio de 2022, los anticipos de clientes suman S/ 211.5MM, monto mayor en S/37.1MM a diciembre 2021 de S/ 174.4MM.

Los anticipos comprenden los pagos recibidos de los clientes de la unidades de negocios de habitación 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 habitación y/o construcción, y antes del reconocimiento del ingreso por la venta del bien.

S/ Millones	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021
Anticipos de Clientes	211.5	174.4	202.0

Indicadores Financieros

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

	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2020
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	42.2%	41.1%	41.0%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	23.8%	15.8%	20.2%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	11.7%	3.3%	5.5%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	29.0%	27.1%	31.8%

	al 30-junio-2022	al 31-dic-2021	al 30-junio-2021	Covenants
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	33.7%	32.3%	29.6%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.96x	2.10x	2.38x	<=4.00x
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.37x	1.33x	1.51x	>=1.00x
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	1.20x	1.49x	1.93x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.56x	0.57x	0.70x	<=1.30x

x=veces

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1S2022 es superavitario, ascendiendo a S/ 120.9MM, importe menor en S/ 106.6MM al 1S2021 de S/ 227.5MM. Así mismo, el Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 43.6MM (S/ 81.5MM en el 1S2021). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) alcanzó S/ 9.1MM, (S/ 106.4 en el 1S2021).

S/ Millones	01-enero al 30-junio	
	2022	2021
Utilidad del ejercicio	52.6	8.2
Ajustes a la Utilidad	31.0	60.1
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(9.4)	(6.0)
Inventarios	62.9	20.8
Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y provisiones	2.0	145.1
Intereses cobrados y pagados	19.8	10.7
Otros activos y pasivos	(37.9)	(11.4)
Actividades de Operación	37.4	159.1
Flujo después de Actividades de Operación	120.9	227.5
Propiedades, equipos e intangibles	(3.4)	(1.1)
Propiedades de inversión	(71.7)	(81.9)
Inversión en asociadas	(8.5)	0.0
Actividades de Inversión	(83.6)	(83.0)
Flujo después de Actividades de Inversión	37.3	144.5
Operaciones financieras	(29.6)	(9.9)
Factoring con proveedores	1.9	0.0
Arrendamientos	(7.5)	(7.2)
Dividendos	(32.0)	0.0
Actividades de Financiamiento	(67.2)	(17.1)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	(29.9)	127.4
Saldo de caja inicial	248.0	156.8
Saldo de Caja Final	218.1	284.1

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 1S2022 ventas por S/ 296.8MM, monto mayor en 75% (S/127.3MM) al 1S2021 de S/ 169.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 142.4MM (S/ 82.5MM en el 1S2021), equivalente a 48.0% de las ventas (48.7% en el 1S2021). La utilidad operativa ascendió a S/ 86.2MM (29.1% de las ventas), monto mayor en 123% (S/ 47.5MM) al 1S2021 de S/38.7MM (22.9% de las ventas). El EBITDA Ajustado fue S/ 98.8MM, equivalente al 33.3% de las ventas, importe mayor en 79% (S/ 4360MM) al 1S2021 de S/ 55.2MM

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022vs2021
Ventas	296.8	169.5	+ 127.3
Utilidad Bruta	142.4	82.5	+ 59.9
Margen Bruto	48.0%	48.7%	
Utilidad Operativa	86.2	38.7	+ 47.5
Margen Operativo	29.1%	22.9%	
Utilidad Neta	40.1	15.3	+ 24.8
Margen Neto	13.5%	9.0%	
EBITDA Ajustado	98.8	55.2	+ 43.6
Margen EBITDA	33.3%	32.6%	

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/ 37.9MM, monto mayor en S/ 19.2MM al 1S2021 de S/ 18.7MM. La utilidad bruta fue S/ 11.5MM (S/ 6.0MM en el 1S2021), equivalente a 30.4% de las ventas (32.3% en el 1S2021). El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 1.6MM (4.2% de las ventas), monto mayor al obtenido en el 1S2021 de S/ -0.3MM.

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022vs2021
Ventas	37.9	18.7	+ 19.2
Utilidad Bruta	11.5	6.0	+ 5.5
Margen Bruto	30.4%	32.3%	
Utilidad Operativa	1.2	-0.6	+ 1.8
Margen Operativo	3.1%	-3.2%	
Utilidad Neta	0.6	-1.1	+ 1.7
Margen Neto	1.6%	-5.9%	
EBITDA Ajustado	1.6	-0.3	+ 1.9
Margen EBITDA	4.2%	-1.8%	

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 viene implementando el plan estratégico de crecimiento del negocio que tiene como objetivo el desarrollo de 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 1S2022 ventas por S/ 58.2MM, monto mayor en S/ 36.0MM al 1S2021 de S/ 22.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 17.1MM (S/ 4.6MM en el 1S2021), equivalente a 29.3% de las ventas (20.7% en el 1S2021). La utilidad operativa ascendió a S/10.6MM (18.3% de las ventas), monto mayor en S/ 9.6MM al 1S2021 de S/ 1.0MM (4.7% de las ventas). El EBITDA fue S/ 11.0MM, equivalente al 18.8% de las ventas, importe mayor en S/ 9.3MM al 1S2021 de S/ 1.6MM (7.3% de las ventas).

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022vs2021
Ventas	58.2	22.2	+ 36.0
Utilidad Bruta	17.1	4.6	+ 12.5
Margen Bruto	29.3%	20.7%	
Utilidad Operativa	10.6	1.0	+ 9.6
Margen Operativo	18.3%	4.7%	
Utilidad Neta	6.7	-0.1	+ 6.8
Margen Neto	11.6%	-0.4%	
EBITDA	11.0	1.6	+ 9.3
Margen EBITDA	18.8%	7.3%	

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.

Al 30 de junio de 2022 operamos 188 playas de estacionamientos, administramos 49 mil cocheras y atendemos a más de 6 mil abonados en 18 regiones del Perú

La Unidad generó en el 1S2022 ventas por S/ 34.3MM, monto mayor en 35% (S/8.7MM) al 1S2021 de S/ 25.5MM. La utilidad bruta fue de S/ 9.9MM, superior en 68% (S/ 4.0MM) al 1S2021 de S/ 5.9MM, equivalente a 28.8% de las ventas (23.1% en el 2021). El EBITDA ascendió a S/ 10.5MM (30.6% de las ventas), monto mayor en 67% (S/ 4.2MM) a los obtenidos en el 1S2021 (S/ 6.3MM)

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022vs2021
Ventas	34.3	25.5	+ 8.7
Utilidad Bruta	9.9	5.9	+ 4.0
Margen Bruto	28.8%	23.1%	
Utilidad Operativa	4.4	0.0	+ 4.3
Margen Operativo	12.7%	0.1%	
Utilidad Neta	1.6	-1.7	+ 3.3
Margen Neto	4.6%	-6.7%	
EBITDA	10.5	6.3	+ 4.2
Margen EBITDA	30.6%	24.6%	

UNIDAD DE HOTELES

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: Country Club Lima Hotel y Arennas Mancora para el segmento de lujo y LP Hoteles para el segmento corporativo. Al 30 de junio de 2022, administramos 5 hoteles ubicados en Lima, Cusco, Mancora, Piura y Tarma con un total de 288 habitaciones.

La Unidad generó ventas por S/ 22.0MM, monto mayor en 107% (S/ 11.4MM) al 1S2021 de S/10.6MM. La utilidad bruta fue de S/ 8.6MM (S/2.0MM en el 1S2021) equivalente a 39.2% de las ventas. Se obtuvo una utilidad operativa de S/ 3.9MM (S/-1.2MM en el 1S2021) y el EBITDA fue S/ 7.8MM, 35.3% de las ventas y mayor en 168% (S/ 4.8MM) al obtenido en el 1S2021 (S/ 2.9MM)

S/ Millones	01-enero al 30-junio		
	2022	2021	2022vs2021
Ventas	22.0	10.6	+ 11.4
Utilidad Bruta	8.6	2.0	+ 6.6
Margen Bruto	39.2%	18.8%	
Utilidad Operativa	3.9	-1.2	+ 5.1
Margen Operativo	17.7%	-11.7%	
Utilidad Neta	3.3	-2.8	+ 6.1
	15.0%	-26.8%	
EBITDA	7.8	2.9	+ 4.8
Margen EBITDA	35.3%	27.6%	

Es importante mencionar, que los resultados obtenidos en el 1S2022 reflejan la recuperación de la Unidad de Negocios respecto al 1S2019 (año pre-pandemia)

S/ Millones	01-enero al 30-junio			
	R2022	R2021	R2020	R2019
Ventas	22.0	10.6	10.3	24.1
Utilidad Neta	3.3	(2.8)	(8.0)	0.9
Margen	15.0%	-26.8%	-77.3%	3.9%
EBITDA	7.8	2.9	(1.4)	6.2
Margen	35.3%	27.6%	-13.4%	25.5%