

FUNDAMENTOS DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO LOS PORTALES S.A. Y SUBSIDIARIAS

Sesión de Comité N° 15/2022: 24 de mayo del 2022

Analista: Mariana Pizarro D.

Información financiera consolidada auditada al 31 de diciembre del 2021

mpizarro@class.pe

Los Portales S.A. y Subsidiarias ("LPSA") es una empresa holding y operativa que agrupa a empresas dedicadas a: desarrollos inmobiliarios, proyectos de habilitación urbana, operación de estacionamientos y servicios hoteleros, en diferentes regiones del Perú.

Los accionistas de LPSA son: el Grupo Raffo, grupo familiar peruano con más de 50 años de actividades en el mercado peruano; y el Grupo ICA, conglomerado de construcción de México, con actividad en otros países de Latinoamérica.

A diciembre del 2021, Los Portales S.A. y Subsidiarias registran activos totales ascendentes a S/ 1,973.15 millones, respaldados por un patrimonio de S/ 636.91 millones. En el ejercicio 2021, han generado ingresos por S/ 853.40 millones, correspondientes a sus segmentos operativos: Inmobiliaria (89.55%), Estacionamientos (6.66%), Hoteles (3.66%) y Rentas (0.13%).

Clasificaciones Vigentes

Información financiera al:

	Anterior ^{1/} 30.09.2021	Vigente 31.12.2021
Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública de Los Portales S.A.	CLA-2+	CLA-2+
Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública de Los Portales S.A.	A-	A-
Perspectivas	Estables	Estables

1/ Sesión de Comité del 29.11.2021. 2/ Sesión de Comité del 15.03.2022

FUNDAMENTACION

La categoría de clasificación de riesgo otorgada a los instrumentos emitidos por Los Portales S.A. y Subsidiarias se fundamentan en:

- El respaldo de sus accionistas, liderados por el Grupo Raffo, que aporta su experiencia y trayectoria local en gerencia de empresas inmobiliarias y en negocios relacionados.
- La recuperación de sus ventas comerciales y de sus ingresos, principalmente en el segmento inmobiliario, luego del reinicio de desarrollo y entrega de obras, así como de la reactivación de demanda privada en los sectores atendidos por la empresa.
- El incremento de ventas del negocio de Habilitación Urbana (principal negocio de LPSA, 73.15% de los ingresos), con mayor cuota inicial, menor mora y menor índice de resolución, y que además permite la recuperación del negocio financiero de cuentas por cobrar por las ventas a plazos de lotes de HU (11.11% de sus ingresos).
- El desempeño del resultados operativos, Ebitda y resultado neto, que permite mejor cobertura de obligaciones financieras y rentabilidad.
- El posicionamiento de mercado de LPSA en los diferentes negocios en donde opera, con marcas reconocidas que generan lealtad en el cliente.
- El incremento de sus niveles de caja a niveles significativamente mayores que en periodos anteriores,

como respuesta a la estrategia comercial de incremento de la cuota inicial de sus ventas, que le ha permitido financiar su reserva inmobiliaria y reestructurar pasivos.

- La contracción del nivel de endeudamiento de la empresa y la tendencia de recomposición de deuda, de mayor plazo de vencimiento, tendencia a la "solarización" y costo financiero adecuado a su capacidad financiera.

Indicadores Financieros

En miles de soles

	2019	2020	2021
Total Activos	1,745,452	1,752,323	1,973,151
CxC Comerciales (CP y LP)	624,740	645,277	731,563
Existencias	528,582	413,830	492,214
Total Pasivos	1,171,762	1,172,394	1,336,240
Patrimonio	573,690	579,929	636,911
Ingresos	795,197	497,452	853,403
Resultado Operacional	124,968	76,267	174,181
Gastos Financieros	22,753	41,109	38,204
Utilidad neta	70,506	13,992	81,316
Res. Operacional / Ventas	15.72%	15.33%	20.41%
Utilidad / Ventas	8.87%	2.81%	9.53%
Rentabilidad patrimonio	12.85%	2.43%	13.37%
Rentabilidad / Activos	4.04%	0.80%	4.12%
Liquidez corriente	1.53	1.60	1.33
Liquidez ácida	0.53	0.71	0.63
Pasivos Totales / Patrimonio	2.04	2.02	2.10
Deuda Fin. Neta / Patrimonio	0.95	0.86	0.57
Deuda Fin. Neta / EBITDA Aj.	2.66	3.63	1.49
Índice de Cobertura Histórico	3.49	2.43	3.08

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo declara que la opinión contenida en el presente informe ha sido efectuada en base a la aplicación rigurosa de su metodología aprobada el 30.10.2016 (Versión 2), utilizada para la institución y/o valores sujeto de clasificación, considerando información obtenida de fuentes que se presumen fiables y confiables, no asumiendo responsabilidad por errores u omisiones, producto o a consecuencia del uso de esta información. La clasificadora no garantiza la exactitud o integridad de la información, debido a que no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Las clasificaciones de riesgo otorgadas son revisadas, de acuerdo con los procedimientos de la Clasificadora, como mínimo en forma semestral, pudiendo ser actualizadas con mayor frecuencia de ser considerado necesario.

La categoría de clasificación de riesgo asignada también toma en cuenta factores adversos, como:

- El impacto de la exposición cambiaria por ventas en dólares, que ha afectado los resultados de los dos últimos años, y que la empresa está buscando mitigar con la recomposición de sus ventas y pasivos.
- Los costos adicionales que generó la paralización temporal de obras por efecto de la pandemia y periodos de cuarentena.
- Los factores exógenos que podrían afectar el crecimiento de sus negocios, como son la compra de terrenos en condiciones adecuadas a sus requerimientos y la lenta recuperación del financiamiento hipotecario, entre otros.
- El lento dinamismo de la economía nacional y el riesgo latente de factores políticos, externos y de indicadores macroeconómicos, que afecta la inversión y el consumo privado.

LPSA tiene una reconocida posición de mercado en los negocios en donde opera, principalmente en Habilitación Urbana, desarrollo de Vivienda Social y Estacionamientos.

Ello está permitiendo la recuperación paulatina de sus ventas, impulsadas por la reactivación de actividades económicas y por la recuperación de la demanda.

Los segmentos de Estacionamientos y Hoteles son los que menor recuperación han mostrado (aún en niveles inferiores a lo registrado en el ejercicio 2019), aunque sus perspectivas de crecimiento y desempeño operativo del primer trimestre del 2022 ha sido positivo.

El principal negocio de LPSA es el de Habilitación Urbana, que generó 73.15% de los ingresos del ejercicio 2021 (S/ 624.24 millones de un total de S/ 853.40 millones), y que ha mostrado una recuperación sostenida evidenciando un poco impacto en la capacidad de compra del segmento objetivo de este negocio (sectores C y D, ubicados en provincias y Lima periférica).

Este crecimiento ha ido acompañado con aumento en las cuentas por cobrar por ventas financiadas, menores ratios de mora (0.57% en diciembre del 2021 vs. 0.86% en diciembre del 2020), menor índice de resolución, mayor eficiencia y control de gastos por digitalización, y mayor cuota inicial. Esto a su vez permitió recuperar el ratio de liquidez corriente de LPSA y contar con recursos para la reposición de la reserva de terrenos y opciones de compra por terrenos, así como para reperfilar su deuda.

La recuperación de ingresos y mejor resultado operativo, le permitió recuperar su Ebitda, y con ello, sus indicadores de endeudamiento y cobertura, cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en sus obligaciones financieras (con bancos y emisiones en el mercado de capitales).

LPSA ha enfrentado un incremento en gastos financieros, debido al menor nivel de capitalización de intereses de proyectos en desarrollo. A ello se agrega la pérdida por diferencia cambiaria (S/ 11.39 millones en el ejercicio 2021), lo cual afecta el resultado neto. Sin embargo, este se ha recuperado siguiendo la tendencia de los ingresos y ha sido 13% por encima del promedio registrado en el periodo 2016-2019 (sin considerar el ejercicio 2020, que fue seriamente afectado por el impacto de la pandemia en sus ventas y situación financiera).

En el ejercicio 2021, LPSA ha registrado un resultado neto de S/ 81.32 millones y una rentabilidad sobre el patrimonio promedio de 13.37% (15.67% en promedio en el periodo 2016-2019).

LPSA cuenta con recursos financieros que están siendo concertados a plazos cada vez mayores, compuestos por: deuda bancaria nacional e internacional, emisiones en el mercado de capitales y obligaciones con terceros, que totalizan S/ 594.36 millones. La reducción de la deuda financiera del ejercicio 2021 (-9.37%), sumada a la recuperación del Ebitda, permitió una contracción del nivel de endeudamiento neto en relación con el EBITDA ajustado del orden de 1.49 veces (vs. 3.63 veces al cierre del 2020 y 2.7 veces en promedio en el periodo 2016-2019).

A diciembre del 2021, LPSA tenía emisiones de valores por S/ 310.68 millones, que representan 52.27% de la deuda financiera total, colocada a plazos promedio cercanos a 5 años.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de la categoría de clasificación de riesgo asignadas a los instrumentos financieros emitidos por LPSA son estables, considerando la recuperación de sus operaciones y de sus ingresos, principalmente de su unidad inmobiliaria, con incremento en sus resultados y márgenes financieros.

LPSA presenta adecuados niveles de liquidez, por ventas con mayor cuota inicial, y por la reestructuración de pasivos, que permite disminuir su costo financiero y ampliación de plazos de vencimiento.

LPSA enfrenta el impacto del lento dinamismo de la economía nacional, que está afectando las inversiones y consumo privado en general, a lo que agrega el efecto que podrían tener sus operaciones por la coyuntura de variables macroeconómicas.

1. Descripción de la Empresa

Los Portales S.A. y Subsidiarias se creó sobre la base de LP Holding S.A., en su momento empresa propiedad del grupo familiar Raffo, que se dedica a actividades de desarrollo inmobiliario, de habilitación urbana, de hotelería y de operación de playas de estacionamiento en el Perú desde 1950.

En marzo del 1996, se constituyó Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. a partir de la alianza estratégica entre LP Holding S.A. e Ingenieros Civiles Asociados (ICA) de México, una de las más importantes empresas constructoras de México.

Desde febrero del 2000, se adoptó la actual denominación social como empresa Los Portales S.A. ("LPSA"), agrupando diferentes negocios y vehículos de propósito especial, principalmente, en el negocio inmobiliario.

LPSA realiza sus operaciones a través de seis unidades de negocios, las que a su vez se segmentan en cuatro segmentos operativos: (i) Inmobiliario, que incluye las unidades de negocio de Habilitación Urbana, Vivienda Social y Departamentos; (ii) Estacionamientos, (iii) Hoteles y (iv) Rentas por el arrendamiento de locales y oficinas.

LPSA ha ampliado y diversificado paulatinamente la cobertura de sus operaciones a nivel nacional, contando hoy con operaciones en 32 ciudades en 19 provincias del Perú.

a. Propiedad

A diciembre del 2021, el capital social de LPSA estaba representado por 253,753.80 mil acciones comunes suscritas y pagadas de S/ 1.00 de valor nominal cada una, las cuales se encuentran distribuidas entre el Grupo Raffo y el Grupo ICA.

Accionistas	%
GR Holding S.A.	50.00
Constructora ICA S.A. de C.V.	49.99
Constructora ICA S.A.	0.01
Total	100.00

El **Grupo Raffo** tiene más de 50 años de operaciones, en el Perú. Sus inversiones son controladas a través del holding GR Holding S.A.

El Grupo Raffo es propietario de: (i) Los Portales S.A., dedicada a negocios inmobiliarios de vivienda multifamiliar y habilitación urbana, hoteles y estacionamientos, entre otros; (ii) Compañía Minera Constanza, dedicada a actividades mineras, principalmente a la producción de concentrados de cobre, molibdeno y plata; y (iii) Compañía Minera Kolpa, dedicada a operaciones de exploración, extracción, tratamiento y comercialización de minerales y concentrados (plomo, plata, cobre y zinc).

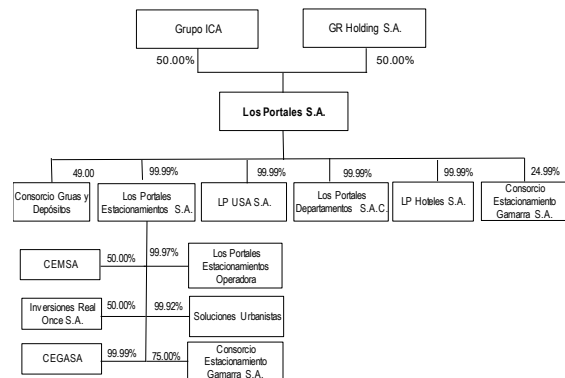
El **Grupo ICA** es un conglomerado mexicano de empresas en el sector construcción, con 60 años de presencia en dicho sector, operando en negocios de construcción, ingeniería, infraestructura, vivienda, transporte y saneamiento.

b. Empresas Subsidiarias y Afiliadas

En los últimos ejercicios, LPSA ha realizado un proceso de reestructuración organización corporativa a fin de separar sus unidades de negocios en empresas subsidiarias independientes, con estrategias especializadas por negocio, con mayor flexibilidad operativa y que le permite generar eficiencias operativas y financieras de acuerdo con su nivel de maduración y tamaño.

En este sentido, se han creado las empresas holding Los Portales Estacionamiento S.A., LP Hoteles S.A. y Los Portales Departamentos S.A.C., como cabeza de dichos negocios. Las unidades de negocios de Habilitación Urbana, Vivienda Social y Rentas se gestionan desde LPSA, que también tiene a su cargo la gestión de soporte corporativo y de *back office* de todas las unidades de negocio.

La estructura orgánica de la empresa y sus subsidiarias es la siguiente:



- (i) **Los Portales Estacionamientos S.A. (99.99%)**, empresa dedicada a la operación de las megaplayas de estacionamiento Dionisio Derteano, Andrés A. Cáceres, Óvalo Gutierrez y Estacionamiento del C.C. Camino Real. Además, participa en el accionariado de Consorcio Estacionamiento Miraflores S.A. - CEMSA, operadora de la playa de estacionamiento del Parque Kennedy en Miraflores; de Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. - CEGASA, operadora de la concesión de estacionamientos en Gamarra en La Victoria; y Real Once operadora de los estacionamientos del Centro Empresarial Real de San Isidro.

Los Portales Estacionamiento es propietaria de:

- Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., encargada de la operación de microplayas en estacionamientos comerciales (contando a la fecha con 190 playas) y la operación de Valet Parking; y,
 - Soluciones Urbanísticas S.A.C., dedicada al ordenamiento de áreas públicas, así como de servicios de internamiento y custodia de vehículos en: depósitos, enganche y arrastre de vehículos, cobranza de tarifas, entre otros.
- (ii) **Los Portales Departamentos S.A.C.** (99.99%) especializado en la ejecución de proyectos de vivienda residencial y edificios multifamiliares.
- (iii) **LP Hoteles S.A.**: (99.99%) empresa dedicada a la operación de 5 hoteles: Country Club Lima Hotel, Hotel Arenas Máncora, LP Los Portales Piura, LP Los Portales Tarma y LP Los Portales Cusco.
- (iv) **LP USA S.A.** (99.99%), encargada de realizar inversiones, y negocios de promoción y desarrollo en Estados Unidos, básicamente concentrada en Houston, Texas.

c. Estructura administrativa

El Directorio de LPSA está conformado por 8 Directores Titulares y 2 Directores Suplentes, y su conformación actual se definió en Junta Universal de Accionistas del 29 de marzo del 2022. El Directorio presenta alta estabilidad en su conformación, que a la fecha es la siguiente:

Directorio

Presidente:	Ernesto Raffo Paine
Directores:	Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo Guillermo Velaochaga Raffo Bernardo Casas Godoy (*) Próspero Ortega Castro (*) Guadalupe Phillips Margain (*) Rodrigo Quintana Kawage (*)
Directores Suplentes:	Ricardo Ibarra García Parra (*) Catherine Raffo Paine

(*) Representantes Grupo ICA.

Luego del Directorio, el principal órgano de decisión de la empresa es el Comité Ejecutivo conformado por miembros del Directorio. Además, como parte de sus políticas de buen gobierno corporativo se ha establecido el Comité de Auditoría y el Comité de Compensaciones, cada uno de los cuales están conformados por cuatro directores. La administración de Los Portales S.A. es de responsabilidad del Grupo Raffo, encargado de la Gerencia General, como responsable de adoptar las decisiones operativas de la empresa. Desde abril del 2022, la gestión financiera de la empresa está a cargo del Sr. Adolfo Rogel,

quien anteriormente ocupó cargos ejecutivos en el área de Finanzas del Grupo ICA.

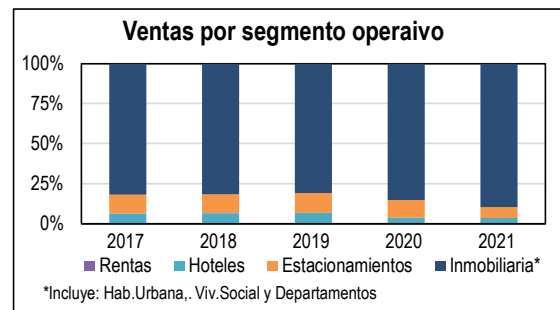
La plana gerencial de LPSA mantiene adecuada estabilidad, siendo el cambio más reciente el nombramiento del Sr. Adolfo Rogel Villalba como Gerente Central de Administración y Finanzas.

Plana Gerencial

Gerente General:	Guillermo Velaochaga Raffo
Gerente Central Adm. y Finanzas:	Adolfo Rogel Villalba
Gerente Central Negocios Inmobiliarios:	Wilfredo De Souza Ferreyra
Gerente de Negocios de Estacionamientos:	Fernando Gómez Ñato
Gerente de Negocios Hoteleros:	Vanessa Villagrán Rojas
Gerente de Planeamiento:	Juan García Apac
Gerente de Contabilidad:	Janeth Zelada Rodríguez
Gerente Legal:	Ernesto Stowers Pérez

2. Negocios

LPSA realiza sus actividades a través de seis unidades de negocios: (i) Habilitación Urbana, (ii) Vivienda Social, (iii) Departamentos, (iv) Estacionamientos, (v) Hoteles; y (vi) Rentas.



Fuente: LPSA

a) División Inmobiliaria

Que segmenta sus operaciones por tipo de cliente, y que incluye las unidades de negocio de Habilitación Urbana, Vivienda Social, y Departamentos:

- **Habilitación Urbana Primaria:** desarrollo de proyectos de lotes de terrenos con instalaciones de servicio básicos, cuyos segmentos objetivos con los sectores socioeconómicos C y D, ubicados principalmente en Lima periférica y provincias.
- **Habilitación Urbana Secundaria:** desarrollo del mercado de lotes para viviendas secundarias destinadas a casas de campo y de playa, destinadas a sectores socioeconómicos A y B.
- **Vivienda Social:** construcción de casas que son financiadas a través del Programa Techo Propio, para los sectores socioeconómicos C y D.
- **Departamentos:** construcción de departamentos del Programa MiVivienda, ubicados actualmente en la ciudad de Lima.

La Unidad de Habilitación Urbana es el principal negocio de LPSA, con ingresos que representaron 73.15% de los ingresos totales del ejercicio 2021, y contribuye con 83.8% del Ebitda Ajustado del periodo.

Los ingresos de Habilitación Urbana incluyen la venta de los terrenos y los intereses por el financiamiento directo, que en promedio son pactados a 84 cuotas mensuales con una cuota inicial de 20% del valor del terreno. A diciembre del 2021, LPSA registró cuentas por cobrar conformadas por letras provenientes del financiamiento directo por S/ 731.6 millones, y cuentas de orden por S/ 106.9 millones por obras en desarrollo para entregar al cliente.

Esta unidad mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía hasta la cancelación total del precio de venta de los terrenos vendidos.

La Unidad de Vivienda Social ha generado ingresos que representaron 13.38% de los ingresos totales del ejercicio 2021 y contribuye con 5.7% del Ebitda Ajustado del ejercicio. Por su lado, la Unidad de Departamentos generó 3.02% de los ingresos totales del ejercicio 2021, y dado que opera de manera independiente desde el ejercicio 2020, aún no genera resultados positivos, con un Ebitda negativo que representa 0.5% del Ebitda Ajustado total del periodo.

b. Hoteles

Este negocio comprende la operación y la administración de hoteles propios y de terceros, bajo diversas modalidades de contrato, así como la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos, dentro de los establecimientos operados.

LPSA opera 5 hoteles con un total de 288 habitaciones, con dos marcas: (i) Country Club Lima Hotel, dirigido a un segmento de lujo; (ii) LP Hoteles, dirigido para un segmento corporativo que incluye los hoteles: Los Portales (Piura), Los Portales (Tarma) y Los Portales (Cusco); y (iii) el hotel Arenas de Máncora (Piura), dirigido a un segmento de lujo. Esta Unidad de Negocios ha recuperado progresivamente su ocupación, llegando a un índice de ocupación de 50%, luego del fuerte impacto de la pandemia y cierre temporal de sus operaciones en el 2020.

Esta Unidad generó 3.66% de los ingresos totales de LPSA del ejercicio 2021, con una contribución al Ebitda Ajustado del periodo de 4.4%.

c. Estacionamientos

Esta Unidad se dedica a la operación de 5 Megaplayas, Microplayas y estacionamientos en establecimientos y centros comerciales, y servicios de Valet Parking y otros conexos.

Las Megaplayas corresponden a las concesiones de los estacionamientos: Dionisio Derteano, Andrés A. Cáceres,

Óvalo Gutiérrez y Estacionamiento del C.C. Camino Real y Miraflores.

LPSA ha desarrollado la aplicación APPARKA, que automatiza el uso del servicio de estacionamiento y sirve como una alternativa de pago que permite el pago directo del servicio, con cargo a tarjeta de crédito o débito, y con ciertos beneficios para sus clientes, incluyendo descuento de tarifas y rápidas en el servicio.

Esta Unidad está en proceso de reestructuración que ha incluido la reducción progresiva del número de microplayas, buscando eficiencia y rentabilidad de la operación, así como la prestación de servicios colaterales (almacenamiento, uso de espacios en otras actividades, etc.). A diciembre del 2021 operó 190 playas (frente a más de 250 playas hace 4 años), con 51 mil cocheras y más de 4 mil abonados en 18 regiones del país.

Los ingresos generados por esta unidad de negocios representaron 6.66% de los ingresos totales del 2021, con una contribución al Ebitda Ajustado de 5.6%.

d. Rentas:

La unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamiento de locales comerciales y de oficinas de propiedad de la Compañía, cuyo principal activo es el edificio en donde se ubica la oficina principal de LPSA. En el ejercicio 2021, registró ingresos por S/ 1.11 millones, que representan 0.13% del total, con un Ebitda que representó 1.1% del Ebitda Ajustado de LPSA.

3. **Concesiones**

LPSA ha celebrado los siguientes contratos de concesión con un costo neto de amortización a diciembre del 2021 de S/ 8.52 millones:

- (i) Playa de Estacionamiento Boulevard Dionisio Derteano, firmada en 1998, donde la empresa ha desarrollado estacionamientos subterráneos para 490 vehículos. El plazo inicial de la concesión fue de 30 años con vencimiento en enero del 2028.
- (ii) Playa de Estacionamiento Parque Avelino Cáceres, firmada en 1997, donde se construyó cocheras. El plazo inicial de la concesión fue de 30 años, con vencimiento en el año 2027.
- (iii) Playa de Estacionamiento Ovalo Gutiérrez, que fue adquirido por LPSA en junio del 2010, para la construcción de 213 cocheras subterráneas. El vencimiento de la concesión es en el año 2027.
- (iv) Proyecto de Estacionamiento Gamarra, suscrito en el año 2013 por 28 años, a través de su subsidiaria Consorcio de Estacionamiento Gamarra S.A. - CEGASA, con la Municipalidad de La Victoria, para la ejecución y la explotación del proyecto denominado

“Estacionamientos en el Damer de Gamarra: Divino Maestro y Bausate y Meza”, el cual a la fecha no ha iniciado construcción.

Debido a las demoras en el otorgamiento de permisos, aprobaciones y garantías jurídicas por parte de las autoridades municipales, necesarias para el desarrollo del proyecto, LPSA ha reconocido deterioros por el íntegro del valor de esta inversión dada la baja probabilidad de ejecución.

- (v) Playa de Estacionamiento Estadio Nacional, habiendo recibido la obra en abril del 2015, correspondiente a la operación y mantenimiento de 703 estacionamientos, por un plazo de 10 años que vence en el año 2025.
- (vi) Concesión de Estacionamiento Miraflores S.A.- CEMSA, para el desarrollo de la playa de estacionamiento subterránea en el Parque Kennedy, la cual inició operaciones en enero del 2017.

4. Contratos de Fideicomiso

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos con diferentes entidades bancarias, LPSA ha suscrito contratos de fideicomiso sobre diversos activos de su propiedad.

A la fecha, tiene vigentes los siguientes contratos de fideicomiso:

- (i) *Fideicomiso Fiduciaria GBC S.A. (Fiduperú)*, suscrito en 2010, para respaldar la deuda adquirida con Santander Overseas para el financiamiento del proyecto de Playas de Estacionamiento Cáceres y Derteano;
- (ii) *Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura*, suscrito en el año 2012, para desarrollar el Proyecto Techo Propio Sol de Piura;
- (iii) *Fideicomiso de Administración y Garantía con Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura S.A. – CIFI.*, suscrito en abril del 2012, para respaldar el cumplimiento de las obligaciones financieras asumidas para el desarrollo de su negocio hotelero;
- (iv) *Fideicomiso Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.*, suscrito en marzo del 2013, para respaldar la emisión Privada de Bonos con el objeto de desarrollar proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna;
- (v) *Fideicomiso Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest)*, suscrito en junio del 2020, conformado por un inmueble ubicado en Magdalena del Mar y cuentas por cobrar de clientes por hasta por un total de US\$ 48.00 millones o su equivalente en soles;
- (vi) *Fideicomiso Country Club Lima Hotel*, suscrito en el año 2003 conformado por los flujos que genera el hotel para el pago de un préstamo sindicado, con vencimiento Enel

año 2029.

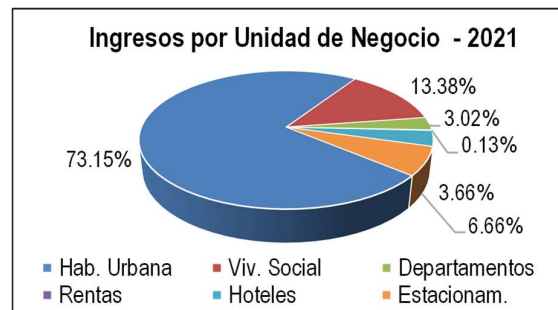
- (vii) *Contratos Marco que respaldan el Segundo, Tercer, Cuarto y Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales*, por los cuales LPSA transfiere a una cuenta “scrow” las letras con las que financian la venta de terrenos a sus clientes.

Adicionalmente, tiene una cartera de letras de cambio originadas por la venta de unidades de habilitación urbana, por S/ 15.80 millones y US\$ 65.62 millones, a diciembre del 2021.

5. Situación Financiera

a. Resultados, Rentabilidad y Eficiencia

Durante el ejercicio 2021, LPSA registró ingresos por S/ 853.40 millones, lo que significó un crecimiento de 71.55% respecto a lo registrado en el ejercicio 2020 (S/ 497.45 millones). Los ingresos del ejercicio 2020 de LPSA habían registrado una contracción de 37.44%, pues sus operaciones y ventas se vieron fuertemente impactadas por la pandemia, que generó el cierre temporal de actividades, menor capacidad de consumo privado y contracción del sector turismo, entre otros factores.



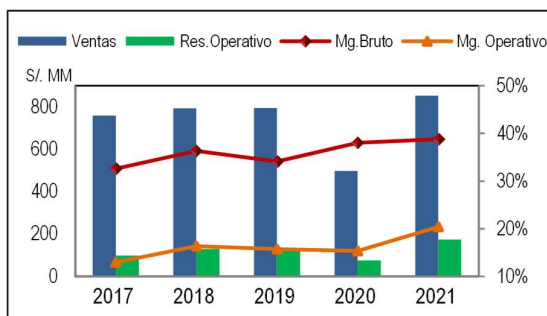
Fuente: LPSA

El segmento Inmobiliario es el que mayor recuperación ha mostrado (+80.09% que en el ejercicio 2020), debido principalmente a la reactivación del desarrollo de obras paralizadas temporalmente en el 2020, así como la mayor demanda privada de lotes y viviendas en todos los segmentos en donde opera la empresa. En el ejercicio 2021 se han registrado ventas de unidades con retraso en entregas por la coyuntura del ejercicio 2020, lo que podría continuar hasta el ejercicio 2022, y que se sumará a la mayor venta comercial de unidades inmobiliarias. Este segmento de negocios se ha reestructurado en los últimos ejercicios, principalmente en Habilidadación Urbana, con estrategias de digitalización (80% de las ventas), mayor monto de cuota inicial, reducción de la mora (0.57% a diciembre del 2021) y de la resolución de contratos. La Unidad de Negocios de Estacionamientos es la que menor crecimiento ha mostrado, pues su desarrollo está

directamente vinculado a la reactivación de actividades económicas e incremento del consumo privado. La Unidad de Negocios de Hoteles se ha incrementado en 74.17% respecto al ejercicio 2020 por la recomposición de su demanda, enfocada en el segmento corporativo de menor tarifa promedio, y con la recuperación de ingresos de alimentos y eventos. La recuperación del sector es aún lenta, por lo que con igual número de unidades hoteleras, sus ingresos representan cerca de 60% del promedio registrado hasta el ejercicio 2019.

La recomposición de los ingresos en el ejercicio 2021 ha estado acompañado por mayor generación de efectivo y menor costo de ventas, a lo que se sumó la gestión de eficiencia en costos con mayor incidencia de costos variables, y a la eficiencia en costos con el proceso transformación digital de ventas, cobranzas y gestión operativa. Ello ha permitido que el resultado operacional se incremente a S/ 174.18 millones, frente a S/ 76.27 millones en el ejercicio 2020 y S/ 124.97 millones en el ejercicio 2019. De este modo, el margen operativo se incrementó a 20.41%, frente a margen promedio de 14.7% en el periodo 2016-2020.

El Ebitda Ajustado se ha recuperado a S/ 243.65 millones en el ejercicio 2021, frente a S/ 139.56 millones en el ejercicio 2020. Esto significa un margen ebitda de 28.55% en el ejercicio 2021 (26% en promedio en los últimos 4 años), y su recuperación le permite adecuados indicadores de endeudamiento y cobertura de deuda.



LPSA está cambiando su estructura financiera, con mayor participación de deuda de largo plazo y menos costo de interés promedio. En los dos últimos ejercicios, los gastos financieros han sido superiores a los de periodos anteriores por el cambio contable que determinó menor capitalización de interés de proyectos en desarrollo.

LPSA registró una pérdida por diferencia cambiaria de S/ 11.39 millones, debido a su posición cambiaria, principalmente por la alta participación de cuentas por cobrar por el financiamiento de ventas denominadas en dólares. La empresa está tomando medidas para reducir el

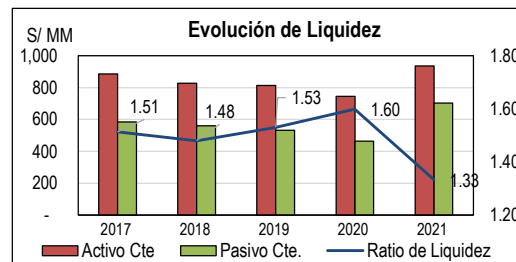
impacto cambiario, buscando aumentar la venta en Soles y también recomponer su endeudamiento a esta moneda. La recuperación de ventas y márgenes operativo han sido suficientes para cubrir los gastos financieros y el impacto contable de la diferencia cambiaria, registrando una utilidad neta de S/ 81.32 millones, que es 5.8 veces lo registrado en el ejercicio 2020, S/ 13.99 millones, y 13% superior al promedio registrado en el periodo 2016-2019. La rentabilidad sobre patrimonio promedio fue de 13.37% y la rentabilidad sobre activos de 4.12%, que es similar al promedio registrado en periodos anteriores (sin considerar el ejercicio 2020).

b. Estructura de activos y liquidez

Al 31 de diciembre del 2021, los activos totales de LPSA ascendieron a S/ 1,973.15 millones, 12.60% superiores a los registrados a diciembre del 2020, debido principalmente al aumento de fondos disponibles (57.11%), por mayor porcentaje de cuota inicial en ventas financiadas, y aumento en cuentas por cobrar (+13.37%), por mayor dinamismo en las ventas financiadas de lotes habilitados.

El mayor ritmo de ejecución de obras permite que los inventarios de unidades inmobiliarias en desarrollo y pendiente de entrega se haya incrementado (+18.94%). Esto refleja el crecimiento de la demanda y la necesidad de mantener propiedad de inversión por acumulación de terrenos para obras futuras, la que están siendo financiadas con la mayor disponibilidad de flujos de caja. Al cierre del 2021, LPSA registra una reserva inmobiliaria de 222 ha, y además registra opciones de compra firmadas por 306 ha de terrenos.

El ratio de liquidez corriente de diciembre del 2021 se ha ajustado (a 1.33 veces vs. 1.60 veces al cierre del 2020), pues a pesar del aumento de caja y cuentas por cobrar de corto plazo, los pasivos corrientes se han incrementado principalmente por: (i) mayores cuentas por pagar por la compra de terrenos y obras en ejecución (S/ 303.22 millones, +53.55% que al cierre del 2020), y (ii) aumento de anticipos de clientes por pagos recibidos por lotes y viviendas próximas a ser entregadas (S/ 174.40 millones, +70.99% que al cierre del 2020).



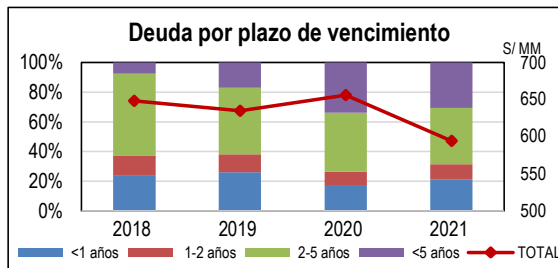
Fuente: LPSA

De acuerdo con los resguardos establecidos en sus obligaciones financieras, LPSA debe mantener un ratio de liquidez superior a 1.0 veces, lo cual se viene cumpliendo.

c. Endeudamiento patrimonial y estructura financiera

A diciembre del 2021, LPSA registra deuda financiera por S/ 594.34 millones, lo que representó 44.48% del total de pasivos ascendentes a S/ 1,336.24 millones.

La deuda financiera está representada por: (i) Bonos y por Papeles Comerciales por un importe de S/ 310.68 millones (52.27% de la deuda financiera); (ii) por préstamos con terceros con un saldo ascendente a S/ 12.49 millones, recibidos de personas naturales y jurídicas, que no tienen garantías específicas y que están siendo reemplazados paulatinamente con recursos captados en emisiones privadas de bonos corporativos; y (iii) por préstamos bancarios y multilaterales por un importe de S/ 271.16 millones (45.62% de la deuda financiera), que incluye el préstamo obtenido del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por US\$ 40 millones, a 10 años, en junio del 2020.



Fuente: LPSA

Del total de la deuda financiera, 21.2% tiene vencimiento a plazos menor a 1 año y 10.1% vence entre 1 y 2 años. El 30.8% de la deuda tiene vencimiento a plazo mayor a 5

años, lo cual se ha venido alargando progresivamente por la adquisición de nueva deuda financiera y en el mercado de capitales, frente a 17% que representó en el año 2019.

LPSA y Subsidiarias ha continuado con el proceso de cambio de moneda (solarización) en sus obligaciones con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio, registrando 54% de la deuda total en Soles.

La compañía presenta un índice de apalancamiento total de 2.10 veces a diciembre del 2021 y un endeudamiento financiero de 0.93 veces (2.02 veces y 1.13 veces, al cierre del 2020, respectivamente).

La deuda financiera neta respecto al EBITDA ajustado fue de 1.49 veces, inferior al registrado en el periodo 2016-2019 que en promedio fue de 2.7 veces (3.63 veces al cierre del 2020 por la contracción en su Ebitda).

El patrimonio de LPSA asciende a S/ 636.91 millones a diciembre del 2021, que incluye utilidades retenidas por S/ 326.31 millones. En junio del 2021, se acordó la distribución de dividendos por S/ 24.00 millones y en marzo del 2022, se ha aprobado una distribución de dividendos de S/ 32.00 millones, ambos con cargo a los resultados acumulados.

d. Índice de Cobertura Histórica

El Índice de Cobertura Histórica a diciembre del 2021 fue de 3.08 veces, similar al obtenido al cierre del 2020 (2.43 veces), presentando buena cobertura de gastos frente al pago de sus obligaciones financieras. Esta tendencia refleja la recuperación de las ventas e ingresos, contracción y reemplazo de la deuda financiera y menor costo promedio de financiamiento.

La deuda financiera neta de LPSA a diciembre del 2021 representa 0.57 veces el patrimonio, que refleja la mayor generación de caja del ejercicio.

Resumen de estados financieros consolidados y principales indicadores

(En miles de Soles)

	2018	2019	2020	2021
Ventas netas	793,623	795,197	497,452	853,403
Resultado bruto	288,194	271,297	189,204	331,136
Resultado operacional	129,948	124,968	76,267	174,181
Depreciación del ejercicio	37,416	38,673	36,462	31,364
Gastos financieros	13,667	22,753	41,109	38,204
Utilidad neta	74,825	70,506	13,992	81,316
Total Activos	1,719,328	1,745,452	1,752,323	1,973,151
Disponible	71,165	95,568	156,765	246,287
Deudores por Venta Comerciales	602,051	624,740	645,277	731,563
Existencias	559,620	528,582	413,830	492,214
Propiedades de inversión	173,190	198,498	324,838	291,261
Total Pasivos	1,195,955	1,171,762	1,172,394	1,336,240
Deuda Financiera	621,570	599,258	655,793	594,335
Patrimonio	523,373	573,690	579,929	636,911
Result. Operacional / Ventas	16.37%	15.72%	15.33%	20.41%
Utilidad Neta / Ventas	9.43%	8.87%	2.81%	9.53%
Flujo depurado / Activos Prom.	9.81%	9.44%	6.44%	11.03%
Rentabilidad/ Patrimonio Prom.	15.18%	12.85%	2.43%	13.37%
Liquidez corriente	1.48	1.53	1.60	1.33
Liquidez ácida	0.48	0.53	0.71	0.63
Pasivos Totales / Patrimonio	2.29	2.04	2.02	2.10
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	1.05	0.95	0.86	0.57
% Pasivo Corriente	46.76%	45.36%	39.66%	52.47%
% Pasivo No Corriente	53.24%	54.64%	60.34%	47.53%
Índice de Cobertura Histórica	3.40	3.49	2.43	3.08
EBITDA				
EBITDA Ajustado LTM	217,026	208,413	139,564	243,645
EBITDA Ajustado LTM / Gastos financieros	15.88	9.16	3.39	6.38
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado	2.64	2.66	3.63	1.49

Fortalezas y Riesgos**Fortalezas**

- Liderazgo en desarrollo inmobiliario.
- Incremento de ventas con mejores indicadores de rentabilidad y eficiencia.
- Recuperación de sus indicadores de rotación de inventarios y reposición de propiedades de inversión.
- Adecuados indicadores de liquidez y eficiencia.
- Reestructuración de pasivos con menor exposición cambiaria y plazos más largos.
- Desarrollos digitales para venta, cobranzas y gestión en todas las unidades de negocio.

Riesgos

- Dificil situación de sectores de turismo y de estacionamientos ocasionada por la pandemia.
- Riesgo de exposición cambiaria e impacto contable en sus resultados.
- Lento dinamismo económico e incertidumbre sobre la recuperación de la capacidad de consumo de la población.
- Riesgo político e de impacto de variables internacionales en los indicadores macroeconómicos nacionales.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS CLASIFICADOS

1. Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública de Los Portales

Los recursos captados con las emisiones de los valores pueden ser utilizados indistintamente por el Emisor hasta US\$ 30'000,000 o su equivalente en moneda nacional.

El plazo del Programa es de 360 días calendario, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV.

Los recursos obtenidos son destinados a la sustitución de pasivos existentes.

Papeles Comerciales	Monto Colocado	Plazo	Tasa de interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Situación
Primera Emisión-Serie D	S/ 20,000,000	360 días	6.2417%	19/02/2019	14/02/2020	Cancelada
Primera Emisión-Serie E	S/ 21,500,000	360 días	5.9603%	05/10/2019	01/10/2020	Cancelada
Primera Emisión-Serie F	S/ 20,000,000	360 días	5.8901%	21/02/2020	15/02/2021	Cancelada
Tercera Emisión-Serie C	S/ 15,616,000	360 días	5.8901%	06/12/2018	01/12/2019	Cancelada
Tercera Emisión-Serie D	S/ 21,000,000	360 días	6.0305%	16/05/2019	10/05/2020	Cancelada
Tercera Emisión-Serie E	S/ 15,848,000	360 días	4.5000%	16/10/2020	11/10/2021	Cancelada
Cuarta Emisión-Serie A	S/ 15,500,000	360 días	6.0305%	13/07/2019	09/07/2020	Cancelada
Cuarta Emisión-Serie B	S/ 14,130,000	360 días	4.5000%	10/12/2020	05/12/2021	Cancelada
Cuarta Emisión-Serie C	S/ 20,000,000	360 días	4.0000%	17/02/2021	12/02/2022	Cancelada
Cuarta Emisión-Serie D	S/ 15,000,000	360 días	3.8750%	15/03/2021	10/03/2022	Cancelada
Quinta Emisión-Serie A	S/ 20,000,000	360 días	5.7500%	12/10/2021	07/10/2022	Vigente
Quinta Emisión-Serie B	S/ 15,900,000	360 días	6.0000%	22/12/2021	17/12/2022	Vigente
Quinta Emisión-Serie C	S/ 13,160,000	360 días	6.4375%	16/02/2022	11/02/2023	Vigente
Quinta Emisión-Serie D	S/ 10,000,000	360 días	6.8437%	18/03/2022	13/03/2023	Vigente

2. Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A.

Los recursos captados con las emisiones de los valores pueden ser utilizados indistintamente por el Emisor por hasta US\$ 30'000,000 o su equivalente en moneda nacional.

El plazo del Programa es de tres (3) años, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV.

Los recursos captados por las Emisiones que se realicen en el marco del Programa son destinados a cancelar los pasivos en circulación material del “Primer Programa de Bonos de Titulización de Cuentas por Cobrar de Los Portales S.A. – Negocio Inmobiliario”, la “Segunda Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A.”, así como para cubrir necesidades de financiamiento del Emisor incluyendo la amortización de otros pasivos y/o financiar las operaciones propias al giro de su negocio.

Primera Emisión: Además de la garantía genérica del patrimonio del Emisor, cuenta con garantía específica conformada por una Carta Fianza, otorgada por el banco BBVA Continental, solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión y de realización automática, por la suma de US\$ 1,002,150.00, a fin de garantizar el cumplimiento de pago del 15% del saldo en circulación de la Primera Emisión.

Segunda Emisión: Además de la garantía genérica del patrimonio del Emisor, cuenta con garantía específica conformada por una Carta Fianza, otorgada por Banco Santander Perú S.A., solidaria, irrevocable, incondicional, sin beneficio de excusión y de realización automática, por la suma de US\$ 988,200.00, a fin de garantizar el cumplimiento de pago del 15% del saldo en circulación de la Segunda Emisión.

Bonos Corporativos	Monto Colocado	Plazo	Tasa de interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Situación
Primera Emisión – Serie Única	US\$ 6,681,000	3 años	5.50%	20/12/2017	20/12/2020	Cancelada
Segunda Emisión – Serie A	US\$ 6,588,000	3 años	6.00%	19/06/2018	19/06/2021	Cancelada

SIMBOLOGIA

Instrumentos de Deuda de Corto Plazo

CLA - 2: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

Instrumentos de Deuda de Largo Plazo

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo indicadas, **Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo** utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de riesgo relativa.

PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACION

- Los Portales S.A. y Subsidiarias
- Empresas Ica
- Bolsa de Valores de Lima – BVL
- Colliers Internacional
- Ministerio de Economía y Finanzas – MEF
- Fondo MiVivienda
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- Superintendencia del Mercado de Valores – SMV
- Banco Central de Reserva del Perú – BCRP
- Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.class.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, las metodologías de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.