

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

- al 30 de junio 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 30 de junio de 2023.

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 semestre del 2023 (1S2023) 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, Arennas (Máncoras), LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma | Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas. | |
| Ventas Contables (\$/ Millones) | | | | | | |
| 280.9 | 59.0 | 20.5 | 42.4 | 23.0 | 0.9 | 426.0 |
| EBITDA Ajustado (\$/ Millones) | | | | | | |
| 76.3 | 5.2 | 1.5 | 13.6 | 6.8 | 0.9 | 99.8 |

HECHOS RELEVANTES

- La Compañía, a la fecha de elaboración del presente análisis, mantiene las siguientes Clasificaciones de Riesgo:

| | | Clasificadora de Riesgos | Categoría Anterior | Categoría Vigente |
|---------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Papeles Comerciales | Información Auditada al 31-dic-2022 | PCR Pacific Credit Rating | 30-Nov-22 PE 2+ Estable | 5-May-23 PE 2+ Estable |
| | | Apoyo & Asociados (Fitch Ratings) | 6-Feb-23 CP-1-(pe) | 8-May-23 CP-1-(pe) |

- El 09 de junio, mediante Hecho de Importancia, la Compañía comunicó la transferencia total de las acciones de Los Portales Estacionamientos S.A. a favor de AC Capitales Fondos (85.00%) y GR Holding S.A. (14.99%), operación que se hizo efectiva el 30 de junio.
- El 27 de junio, mediante Hecho de Importancia, la Compañía designó a Tanaka, Valdivia & Asociados SCRL, firma miembro de E&Y como Auditores Externos para el Ejercicio 2023
- La deuda total al 30-junio-2023, que incluye los gastos incurridos por estructuración de deuda, ascendió a S/ 628.0MM (USD 172.8MM al tipo de cambio de S/3.633), importe mayor en 6% (S/ 34.9 MM) a los S/ 593.1 MM (USD155.3MM al tipo de cambio S/3.820) de dic-2022.

| En Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Total Soles | 593.1 | 726.3 | 628.0 |
| Tipo de Cambio Cierre | 3.820 | 3.765 | 3.633 |
| Total US Dólares | 155.3 | 192.9 | 172.8 |

- La deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) asciende a S/ 325.3 MM, monto menor en 9% (S/ 33.5MM) al cierre de dic-2022 de S/358.8 MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 1S2023:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.20 veces, 1.19 veces a dic-2022.
 - La relación cobertura de gastos financieros (EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales) es 4.00 veces, 4.51 veces a dic-2022.
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.68 veces, 1.44 veces a dic-2022.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) es 1.67 veces, 1.78 veces a dic-2022
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) es 37.48%, a dic-2022 cerró en 35.97%

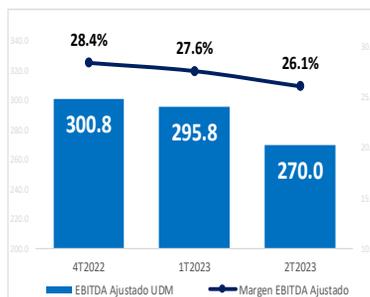
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1S2023 ventas por S/ 426.0 MM, monto menor en S/24.1MM al 1S2022 de S/ 450.1 MM. La utilidad bruta fue de S/ 177.1 MM (S/190.1MM en el 1S2022), equivalente a 41.6% de las ventas (42.2% en el 1S2022). La utilidad operativa ascendió a S/ 79.6 MM (18.7% de las ventas), monto inferior en S/27.4MM a los S/ 107.0 MM (23.8% de las ventas) del 1S2022. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 52.4 MM, monto similar al 1S2022 de S/ 52.6 MM y equivalente a 12.3% de las ventas (11.7% en el 1S2022). El EBITDA Ajustado fue S/ 99.8MM (S/ 130.6MM en el 1S2022) y equivalente al 23.4% de las ventas (29.0% en el 1S2022).

| S/ Millones | 1S2023 | 1S2022 |
|------------------------|--------|--------|
| Ventas | 426.0 | 450.1 |
| Utilidad Bruta | 177.1 | 190.1 |
| Margen Bruto | 41.6% | 42.2% |
| Utilidad Operativa | 79.6 | 107.0 |
| Margen Operativo | 18.7% | 23.8% |
| Utilidad del ejercicio | 52.4 | 52.6 |
| Margen Neto | 12.3% | 11.7% |
| EBITDA Ajustado | 99.8 | 130.6 |
| Margen EBITDA Ajustado | 23.4% | 29.0% |

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al cierre del 1S2023 ascendió a S/270.0 MM, importe equivalente a 26.1% de las ventas y menor en S/ 25.8 MM al obtenido al 31-mar-2023 de S/ 295.8 MM (27.6% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

| S/ Millones | Últimos Doce Meses | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| | 4T2022 | 1T2023 | 2T2023 |
| Utilidad Operativa | 254.4 | 251.0 | 227.0 |
| Depreciación | 25.9 | 27.2 | 28.5 |
| Amortización | 5.7 | 6.2 | 6.6 |
| EBITDA | 286.1 | 284.4 | 262.1 |
| Intereses en el Costo de Ventas | 14.7 | 11.4 | 7.9 |
| EBITDA Ajustado UDM | 300.8 | 295.8 | 270.0 |
| Ventas UDM | 1,058.4 | 1,071.4 | 1,034.3 |
| Margen EBITDA Ajustado | 28.4% | 27.6% | 26.1% |



BALANCE GENERAL

El Activo Total al 30-junio-2023 ascendió a S/ 2,005.8 MM, monto menor en S/46.8MM a S/ 2,052.6 MM de dic-2022. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,253.9 MM**, importe inferior en S/ 60.3 MM a dic-2022 de S/ 1,314.2 MM. **El patrimonio neto fue de S/ 751.9 MM**, importe mayor en S/ 13.6 MM al cierre del 2022 de S/ 738.3 MM.

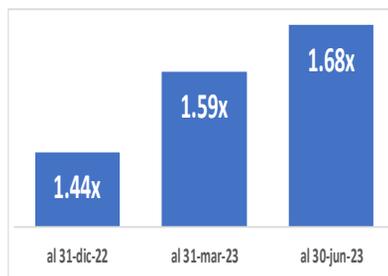
Los cuatro principales componentes del activo que representan el 93% (89% al cierre del 2022) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 91% (90% al cierre del 2022) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

| S/ Millones | al 30-junio-2023 | | al 31-diciembre-2022 | |
|------------------------------------|------------------|------|----------------------|------|
| Activo Total | 2,005.8 | 100% | 2,052.6 | 100% |
| Activo Corriente | 996.5 | 50% | 921.0 | 45% |
| Activo No Corriente | 1,009.3 | 50% | 1,131.5 | 55% |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 302.7 | 15% | 234.4 | 11% |
| Cuentas por cobrar comerciales | 718.8 | 36% | 756.1 | 37% |
| Inventarios | 532.3 | 27% | 511.4 | 25% |
| Propiedades de inversión | 314.6 | 16% | 326.1 | 16% |
| Otras cuentas del activo | 137.4 | 7% | 224.6 | 11% |
| Pasivo Total | 1,253.9 | 100% | 1,314.2 | 100% |
| Pasivo Corriente | 594.9 | 47% | 639.8 | 49% |
| Pasivo No Corriente | 659.0 | 53% | 674.4 | 51% |
| Obligaciones financieras | 611.4 | 49% | 580.2 | 44% |
| Cuentas por pagar comerciales | 286.5 | 23% | 420.3 | 32% |
| Anticipos de clientes | 249.2 | 20% | 178.0 | 14% |
| Otras cuentas del pasivo | 106.8 | 9% | 135.7 | 10% |
| Patrimonio | 751.9 | 100% | 738.3 | 100% |
| Capital | 253.8 | 34% | 253.8 | 34% |
| Reserva legal y otras reservas | 59.7 | 8% | 57.0 | 8% |
| Resultados Acumulados | 438.4 | 58% | 427.5 | 58% |
| Pasivo Total y Patrimonio | 2,005.8 | | 2,052.6 | |
| Cuentas por Cobrar de orden | 160.2 | | 102.6 | |

Al 30 de junio de 2023, el **índice de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.68 veces. A dic.2022 fue 1.44 veces

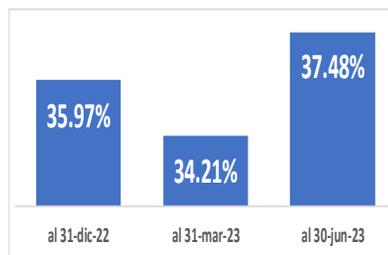
| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Activo Corriente (a) | 921.0 | 1,018.5 | 996.5 |
| Pasivo Corriente (b) | 639.8 | 641.1 | 594.9 |
| Ratio de Liquidez (a/b) | 1.44x | 1.59x | 1.68x |

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mejoró el nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) al cierre del 1S2023 alcanzando 37.48%. A dic-2022 cerró en 35.97%.

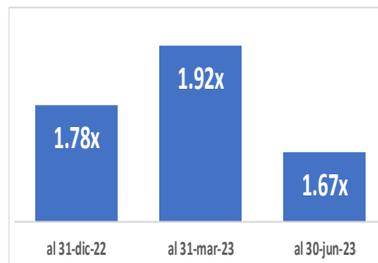
| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Patrimonio Neto (a) | 738.3 | 721.5 | 751.9 |
| Activo Total (b) | 2,052.6 | 2,109.1 | 2,005.8 |
| Solvencia (a/b) | 35.97% | 34.21% | 37.48% |



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, al 30 de junio-2023, alcanzó el nivel de 1.67 veces. A dic-2022 se obtuvo 1.78 veces.

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Pasivo Total (a) | 1,314.2 | 1,387.6 | 1,253.9 |
| Patrimonio Neto (b) | 738.3 | 721.5 | 751.9 |
| Apalancamiento (a/b) | 1.78x | 1.92x | 1.67x |

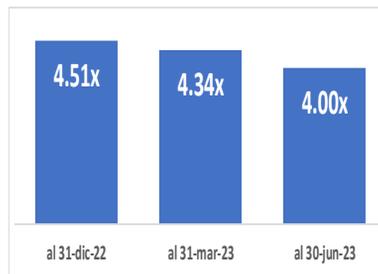
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales**, al cierre del 1S2023 el EBITDA Ajustado generado fue 4.00 veces los gastos financieros totales. A dic-2022 fue 4.51 veces

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| EBITDA Ajustado UDM (a) | 300.8 | 295.8 | 270.0 |
| Gastos Financieros UDM (b) | 66.7 | 68.1 | 67.6 |
| EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b) | 4.51x | 4.34x | 4.00x |

UDM= Últimos Doce Meses



Durante el 2T2023, 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 1S2023, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 38.0MM.



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1S2023 a S/ 302.7 MM, monto mayor en 29% (S/ 68.3 MM) a dic-2022 de S/ 234.4 MM.



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-2023 ascendieron a S/718.8MM.**



En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 160.2MM (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.

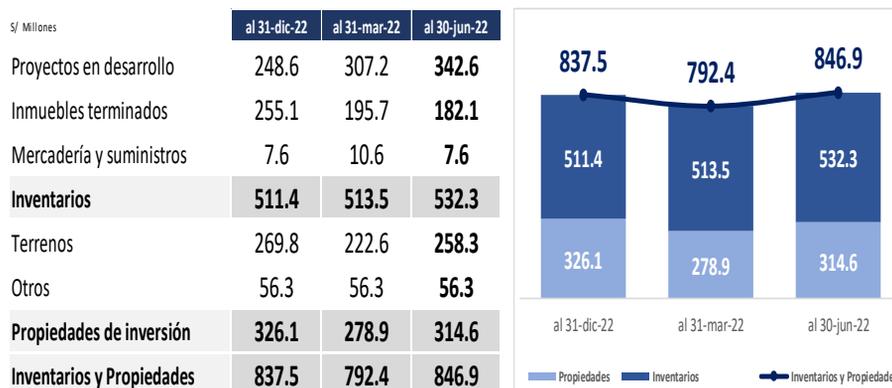
La cartera total (cuentas de balance y de orden), a valor capital, al cierre del 30-junio-2023 ascendió a S/ 878.9 MM , importe mayor en S/ 20.1 MM) a dic-2022 de S/858.8MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global a junio 2023 fue de 0.47% (0.49% a diciembre 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.



Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 30-junio-2023 asciende a S/ 532.3MM**, monto mayor en S/ 20.9MM a dic-2022 de S/ 511.4 MM. Proyectos en Desarrollo, 64% de esta cuenta, creció en 38% (S/ 94.0 MM) respecto a dic-2022 (S/ 248.6 MM) para cerrar en S/342.6MM. Así mismo, Inmuebles Terminados se redujo en 29% (S/ 73.0 MM) comparado a dic-2022 (S/ 255.1 MM), culminando el 2T2023 con un saldo de S/182.1MM.

La cuenta **propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/314.6MM**, monto menor en S/ 11.5 MM al cierre de 2022 de S/ 326.1 MM. Terrenos, 82% de esta cuenta, disminuyó en S/ 11.5 MM y cerró al 1S2023 en S/ 258.3 MM



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1S2023 con un saldo de S/ 783.0 MM, monto mayor en S/ 9.5 MM a dic-2022 de S/773.5MM



Las reservas inmobiliarias al 30-junio-2023 están constituidas por 246 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

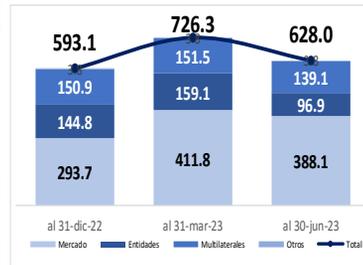
Al cierre del 1S2023, la deuda financiera total ascendió a S/ 628.0MM (equivalente a USD172.8MM al tipo de cambio de S/ 3.633), importe mayor en 6% (S/ 34.9 MM) a los S/593.1 MM (equivalente a USD 155.3MM a S/ 3.820) de dic-2022..



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 611.4MM (S / 580.2 MM) y se presentan en el balance netas de los costos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/16.5 MM (S/ 12.9 MM a dic-2022).

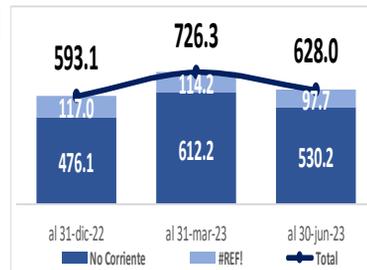
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos.

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Entidades financieras | 144.8 | 159.1 | 96.9 |
| Organismos multilaterales | 150.9 | 151.5 | 139.1 |
| Mercado de capitales | 293.7 | 411.8 | 388.1 |
| Otros financiamientos | 3.8 | 3.8 | 3.8 |
| Deuda Total | 593.1 | 726.3 | 628.0 |
| Costos de estructuración de deuda | (12.9) | (15.9) | (16.5) |
| Obligaciones Financieras | 580.2 | 710.4 | 611.4 |



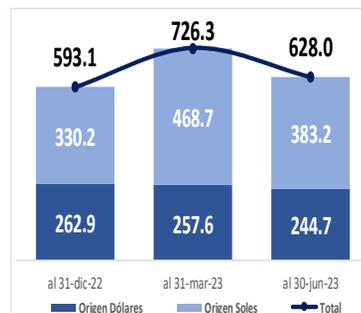
El 16% (S/ 97.7 MM) de la deuda total es de vencimiento corriente (menor a 1 año), inferior en S/ 19.3MM a dic-2022 de S/ 117.0 MM (20% de la deuda).

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Corriente (Menor a 1 año) | 117.0 | 114.2 | 97.7 |
| | 20% | 16% | 16% |
| No Corriente (Mayor a 1 año) | 476.1 | 612.2 | 530.2 |
| | 80% | 84% | 84% |
| Deuda Total | 593.1 | 726.3 | 628.0 |



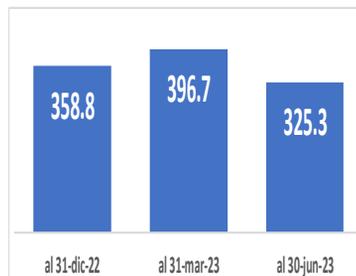
En el 1S2023 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 383.2 MM, equivalente al 61% del saldo total, y fueron mayores en S/ 53.2 MM a dic-2022 de S/ 330.2 MM, 56% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 67.4 MM reduciéndose en USD 1.4 MM respecto a dic-2022 de USD 68.8 MM

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Origen Soles | 330.2 | 468.7 | 383.2 |
| | 56% | 65% | 61% |
| Origen Dólares | 68.8 | 68.4 | 67.4 |
| Tipo de Cambio Cierre | 3.820 | 3.765 | 3.633 |
| | 262.9 | 257.6 | 244.7 |
| | 44% | 35% | 39% |
| Deuda Total | 593.1 | 726.3 | 628.0 |



La Compañía mantiene al cierre del 1S2023 una **deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo)** por un monto de S/ 325.3 MM, importe menor en 9% (S/ 33.5 MM) al cierre de dic-2022 de S/ 358.8 MM.

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligaciones financieras (a) | 593.1 | 726.3 | 628.0 |
| Efectivo y equivalente (b) | 234.4 | 329.6 | 302.7 |
| Deuda Financiera Neta (a-b) | 358.8 | 396.7 | 325.3 |

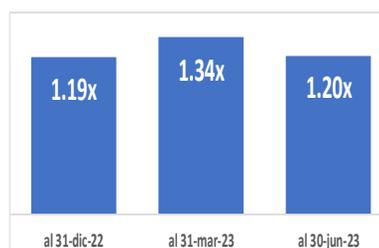


La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 1S2023 se obtuvo una relación de 1.20 veces (1.19 veces a dic-2022).

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Deuda Financiera Neta (DFN) | 358.8 | 396.7 | 325.3 |
| EBITDA Ajustado UDM | 300.8 | 295.8 | 270.0 |
| DFN / EBITDA Ajustado | 1.19x | 1.34x | 1.20x |

UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x



Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30-junio-2023, las **cuentas por pagar comerciales suman S/ 286.5 MM**, monto menor en 32% (S/133.8 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 los negocios

| S/ Millones | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Facturas y Letras por pagar | 411.4 | 324.7 | 286.5 |
| Factoring con proveedores | 9.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total Cuentas por Pagar | 420.3 | 324.7 | 286.5 |



Anticipo de Clientes

Al 30-junio-2023, los **anticipos de clientes suman S/ 249.2 MM**, monto mayor en 40% (S/71.2MM) a diciembre 2022 de S/ 178.0 MM. Los anticipos comprenden los pagos recibidos de los clientes de las 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.

INDICADORES FINANCIEROS

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

| | Año 2022 | 1S2022 | 1S2023 |
|---|----------|--------|--------------|
| Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total) | 40.50% | 42.2% | 41.6% |
| Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total) | 22.0% | 23.8% | 18.7% |
| Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total) | 12.6% | 11.7% | 12.3% |
| Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total) | 28.4% | 29.0% | 23.4% |

| | al 31-dic-22 | al 31-mar-23 | al 30-jun-23 | Covenant |
|--|--------------|--------------|---------------|----------|
| Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total) | 35.97% | 34.21% | 37.48% | |
| Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto) | 1.78x | 1.92x | 1.67x | <=4.00x |
| Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) | 1.44x | 1.59x | 1.68x | >=1.00x |
| EBITDA Ajustado UDM / Gastos financieros totales | 4.51x | 4.34x | 4.00x | |
| Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM | 1.19x | 1.34x | 1.20x | <=3.75x |
| Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto | 0.49x | 0.55x | 0.43x | <=1.30x |

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1S2023 asciende a S/ 17.0 MM, importe menor en S/ 103.9 MM al 1S2022 de S/ 120.9 MM. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 18.9 MM (S/ 37.3 MM en el 1S2022). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) fue superavitario en S/ 68.3 MM (S/-29.9 MM en el 1S2022).

| S/ Millones | 01-enero al 30-junio | |
|---|----------------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Utilidad del ejercicio | 52.4 | 52.6 |
| Ajustes a la Utilidad | (62.3) | 31.0 |
| Actividades de Operación | 26.9 | 37.4 |
| Flujo después de Actividades de Operación | 17.0 | 120.9 |
| Actividades de Inversión | 1.8 | (83.6) |
| Flujo después de Actividades de Inversión | 18.9 | 37.3 |
| Actividades de Financiamiento | 49.4 | (67.2) |
| Flujo después de Actividades de Financiamiento | 68.3 | (29.9) |
| Saldo de caja inicial | 234.4 | 248.0 |
| Saldo de Caja Final | 302.7 | 218.1 |

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1S2023, la Unidad generó ventas por S/ 280.9 MM, monto menor en 5% (S/16.6MM) al 1S2022 de S/ 297.5 MM. El EBITDA ajustado fue S/ 76.3 MM (S/ 99.5MM en el 1S2022) y equivalente al 27.1% de las ventas (33.4% en el 1S2022).

| S/ Millones | 1S2023 | | 1S2022 | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|
| Ventas | 280.9 | | 297.5 | |
| Utilidad Bruta | 131.9 | 47.0% | 142.8 | 48.0% |
| Utilidad Operativa | 69.4 | 24.7% | 86.4 | 29.0% |
| Utilidad Neta | 53.2 | 18.9% | 40.5 | 13.6% |
| EBITDA Ajustado | 76.3 | 27.1% | 99.5 | 33.4% |

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

Las ventas en el 1S2023 sumaron S/ 59.0 MM, monto mayor en S/ 21.1 MM al 1S2022 de S/ 37.9MM. El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 5.2 MM (8.8% de las ventas), monto mayor en S/ 3.6MM al obtenido en el 1S2022 de S/ 1.6MM (4.2% de las ventas).

| S/ Millones | 1S2023 | | 1S2022 | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|
| Ventas | 59.0 | | 37.9 | |
| Utilidad Bruta | 17.4 | 29.5% | 11.5 | 30.4% |
| Utilidad Operativa | 4.2 | 7.1% | 1.2 | 3.1% |
| Utilidad Neta | 1.8 | 3.0% | 0.3 | 0.7% |
| EBITDA Ajustado | 5.2 | 8.8% | 1.6 | 4.2% |

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La Unidad reconoció en el 1S2023 ventas por S/ 20.5 MM, monto menor en S/ 37.7 MM al 1S2022 de S/ 58.2 MM. El EBITDA fue S/ 1.5 MM, equivalente al 7.2% de las ventas

| S/ Millones | 1S2023 | | 1S2022 | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|
| Ventas | 20.5 | | 58.2 | |
| Utilidad Bruta | 5.8 | 28.1% | 17.1 | 29.3% |
| Utilidad Operativa | 0.8 | 3.8% | 10.6 | 18.3% |
| Utilidad Neta | 0.2 | 0.8% | 6.7 | 11.6% |
| EBITDA Ajustado | 1.5 | 7.2% | 10.9 | 18.8% |

UNIDAD DE ESTACIONAMIENTOS

La Unidad generó el 1S2023 ventas por S/ 42.4 MM, monto mayor en S/ 8.1 MM al 1S2022 de S/ 34.3 MM. El EBITDA fue S/ 13.6 MM, equivalente al 32.1% de las ventas.

| S/ Millones | 1S2023 | | 1S2022 | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|
| Ventas | 42.4 | | 34.3 | |
| Utilidad Bruta | 13.2 | 31.1% | 10.1 | 29.4% |
| Utilidad Operativa | 5.7 | 13.5% | 5.1 | 14.9% |
| Utilidad Neta | 1.6 | 3.7% | 2.1 | 6.0% |
| EBITDA Ajustado | 13.6 | 32.1% | 10.5 | 30.6% |

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en el 1S2023 fueron S/ 23.0 MM, monto mayor en S/ 1.0MM al 1S2022 de S/ 22.0 MM. El EBITDA fue S/ 6.8 MM, equivalente al 29.4% de las ventas.

| S/ Millones | 1S2023 | | 1S2022 | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|
| Ventas | 23.0 | | 22.0 | |
| Utilidad Bruta | 9.0 | 38.9% | 9.0 | 40.8% |
| Utilidad Operativa | 3.2 | 14.1% | 4.2 | 19.2% |
| Utilidad Neta | 2.5 | 10.7% | 3.3 | 15.0% |
| EBITDA Ajustado | 6.8 | 29.4% | 7.8 | 35.3% |