

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

- al 30 de setiembre de 2023 -




Los Portales
Mejoramos tu ciudad, mejoramos la 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 setiembre de 2023.

UNIDADES DE NEGOCIOS

Los Portales S.A. y Subsidiarias segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cinco unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al cierre del tercer trimestre del 2023 (3T2023) se describen a continuación:

Ventas			Rentas		
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Habilitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	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	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 (S/ Millones)					
376.4	123.4	25.8	35.9	1.4	604.2
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
102.9	16.4	0.4	11.3	1.4	141.2

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	6-Feb-23 CP-1-(pe)	8-May-23 CP-1-(pe)
	Información Intermedia al 30 de junio de 2022	5-May-23 PE 2+ Estable	14-Set-23 PE 2+ Positiva

- 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-setiembre-2023, que incluye los gastos incurridos por estructuración de deuda, ascendió a S/ 635.4MM (USD 167.3MM al tipo de cambio de S/ 3.797), importe mayor en S/ 42.3 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	al 30-set-23
Total Soles	593.1	726.3	628.0	635.4
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797
Total US Dólares	155.3	192.9	172.8	167.3

- La deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) asciende a S/ 396.6 MM, monto mayor en S/ 37.8MM al cierre de dic-2022 de S/358.8MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 3T2023:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.66 veces, 1.19 veces a dic-2022.
 - La relación cobertura de gastos financieros (EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales) es 3.63 veces, 4.51 veces a dic-2022.
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.67 veces, 1.44 veces a dic-2022.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) es 1.79 veces, 1.78 veces a dic-2022
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) es 35.88%, a dic-2022 cerró en 35.97%

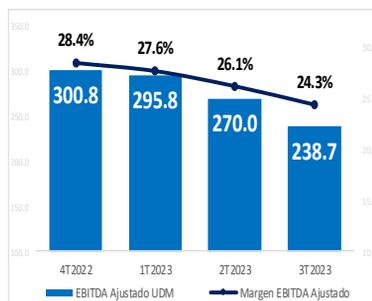
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el periodo Ene-Set|2023 ventas por S/ 604.2 MM, monto menor en S/ 74.9MM a Ene-Set|2022 de S/ 679.1 MM. La utilidad bruta fue de S/249.2MM (S/293.1MM en el Ene-Set|2022), equivalente a 41.2% de las ventas (43.2% en Ene-Set|2022). La utilidad operativa ascendió a S/ 115.0 MM (19.0% de las ventas), monto inferior en S/ 54.2MM a los S/ 169.2 MM (24.9% de las ventas) de Ene-Set|2022. Se obtuvo una utilidad neta de S/ 70.7 MM equivalente a 11.7% de las ventas (13.2% en Ene-Set|2022). El EBITDA Ajustado fue S/ 141.1MM (S/ 203.2MM en Ene-Set|2022) y equivalente al 23.3% de las ventas (29.9% en Ene-Set|2022).

S/ Millones	Ene-Set 2023	Ene-Set 2022
Ventas	604.2	679.1
Utilidad Bruta	249.2	293.1
Margen Bruto	41.2%	43.2%
Utilidad Operativa	115.0	169.2
Margen Operativo	19.0%	24.9%
Utilidad del ejercicio	70.7	90.0
Margen Neto	11.7%	13.2%
EBITDA Ajustado	141.1	203.2
Margen EBITDA Ajustado	23.3%	29.9%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al cierre del 3T2023 ascendió a S/238.7 MM, importe equivalente a 24.3% de las ventas y menor en S/ 31.3 MM al obtenido al 30-junio-2023 de S/ 270.0 MM (26.1% de las ventas). Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

S/ Millones	Últimos Doce Meses			
	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023
Utilidad Operativa	254.4	251.0	227.0	200.2
Depreciación	25.9	27.2	28.5	26.9
Amortización	5.7	6.2	6.6	5.9
EBITDA	286.1	284.4	262.1	233.0
Intereses en el Costo de Ventas	14.7	11.4	7.9	5.6
EBITDA Ajustado UDM	300.8	295.8	270.0	238.7
Ventas UDM	1,058.4	1,071.4	1,034.3	983.5
Margen EBITDA Ajustado	28.4%	27.6%	26.1%	24.3%



BALANCE GENERAL

El **Activo Total** al 30-setiembre-2023 ascendió a **S/ 1,969.2 MM**, monto menor en S/83.4MM a S/ 2,052.6 MM de dic-2022. El **Pasivo Total** alcanzó **S/ 1,262.7 MM**, importe inferior en S/ 51.5 MM a dic-2022 de S/ 1,314.2 MM. El **patrimonio neto fue de S/ 706.4 MM**, importe menor en S/ 31.9 MM al cierre del 2022 de S/ 738.3 MM.

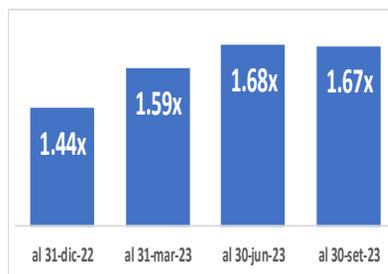
Los cuatro principales componentes del activo que representan el 94% (89% al cierre del 2022) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 92% (90% al cierre del 2022) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

S/ Millones	al 30-setiembre-2023		al 31-diciembre-2022	
Activo Total	1,969.2	100%	2,052.6	100%
Activo Corriente	992.2	50%	921.0	45%
Activo No Corriente	976.9	50%	1,131.5	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	238.8	12%	234.4	11%
Cuentas por cobrar comerciales	724.5	37%	756.1	37%
Inventarios	609.4	31%	511.4	25%
Propiedades de inversión	274.5	14%	326.1	16%
Otras cuentas del activo	122.0	6%	224.6	11%
Pasivo Total	1,262.7	100%	1,314.2	100%
Pasivo Corriente	594.2	47%	639.8	49%
Pasivo No Corriente	668.5	53%	674.4	51%
Obligaciones financieras	614.2	49%	580.2	44%
Cuentas por pagar comerciales	282.5	22%	420.3	32%
Anticipos de clientes	262.6	21%	178.0	14%
Otras cuentas del pasivo	103.4	8%	135.7	10%
Patrimonio	706.4	100%	738.3	100%
Capital	253.8	36%	253.8	34%
Reserva legal y otras reservas	59.7	8%	57.0	8%
Resultados Acumulados	393.0	56%	427.5	58%
Pasivo Total y Patrimonio	1,969.2		2,052.6	
Cuentas por Cobrar de orden	226.8		102.6	

Al 30 de setiembre de 2023, el **índice de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.67 veces. A dic.2022 fue 1.44 veces

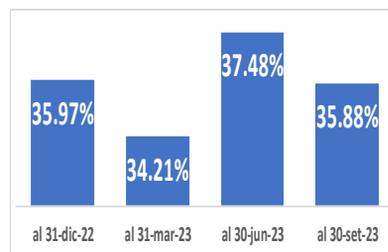
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Activo Corriente (a)	921.0	1,018.5	996.5	992.2
Pasivo Corriente (b)	639.8	641.1	594.9	594.2
Ratio de Liquidez (a/b)	1.44x	1.59x	1.68x	1.67x

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mantuvo su nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) al cierre del 3T2023 alcanzando 35.88%. A dic-2022 cerró en 35.97%.

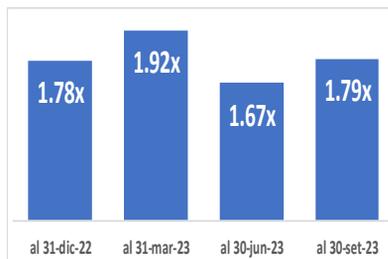
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Patrimonio Neto (a)	738.3	721.5	751.9	706.4
Activo Total (b)	2,052.6	2,109.1	2,005.8	1,969.2
Solvencia (a/b)	35.97%	34.21%	37.48%	35.88%



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 setiembre de 2023, alcanzó el nivel de 1.79 veces. A dic-2022 se obtuvo 1.78 veces.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Pasivo Total (a)	1,314.2	1,387.6	1,253.9	1,262.7
Patrimonio Neto (b)	738.3	721.5	751.9	706.4
Apalancamiento (a/b)	1.78x	1.92x	1.67x	1.79x

Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales**, al cierre del 3T2023 el EBITDA Ajustado generado fue 3.63 veces los gastos financieros totales. A dic-2022 fue 4.51 veces

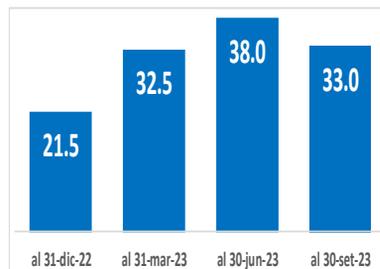
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
EBITDA Ajustado UDM (a)	300.8	295.8	270.0	238.7
Gastos Financieros UDM (b)	66.7	68.1	67.6	65.8
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	4.51x	4.34x	4.00x	3.63x

UDM=Últimos Doce Meses



Durante el 3T2023, 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 3T2023, el activo neto (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 33.0MM.

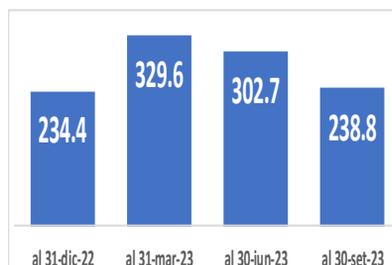
USD Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Activo Total (a)	165.4	168.8	168.4	160.9
Pasivo Total (b)	143.8	136.3	130.4	127.9
Posición Activa(Pasiva) Neto (a-b)	21.5	32.5	38.0	33.0



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 3T2023 a S/ 238.8 MM. El saldo a dic-2022 fue S/ 234.4 MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Cajas y fondos fijos	1.4	0.4	0.3	0.7
Depósitos a plazo	76.9	91.3	120.9	174.5
Entidades financieras	156.1	237.9	181.5	63.6
Efectivo y Equivalentes	234.4	329.6	302.7	238.8



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 3T2023 ascendieron a S/ 724.5MM.**

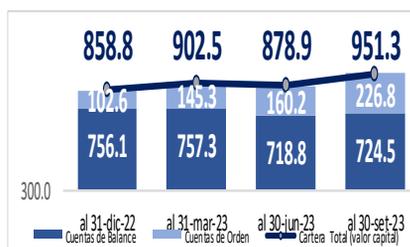
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Habilitación Urbana	745.7	747.2	716.4	722.5
Otros negocios	10.5	10.1	2.3	2.0
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	757.3	718.8	724.5
Corriente	156.3	156.9	133.7	132.7
No corriente	599.8	600.4	585.0	591.8
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	757.3	718.8	724.5



En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/ 226.8MM (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 3T2023 ascendió a S/ 951.3 MM , importe mayor en 11% (S/ 92.5 MM) a dic-2022 de S/858.8MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global al 30-set-2023 ha sido 0.41% (0.45% 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.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Cuentas de Balance	756.1	757.3	718.8	724.5
Cuentas de Orden	102.6	145.3	160.2	226.8
Cartera Total (valor capital)	858.8	902.5	878.9	951.3



Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 3T2023 asciende a S/ 609.4 MM**, monto mayor en 19% (S/ 98.0 MM) a dic-2022 de S/ 511.4 MM. Proyectos en Desarrollo, 68% de esta cuenta, creció en 67% (S/ 165.9 MM) respecto a dic-2022 (S/ 248.6 MM) para cerrar en S/ 414.5 MM. Así mismo, Inmuebles Terminados se redujo en 26% (S/ 67.1 MM) comparado a dic-2022 (S/ 255.1 MM), culminando el 2T2023 con un saldo de S/188.0MM.

La cuenta **propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/274.5MM**, monto menor en S/ 51.6 MM al cierre de 2022 de S/ 326.1 MM. Terrenos, 79% de esta cuenta, disminuyó en S/ 51.7 MM y cerró al 3T2023 en S/ 218.1 MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-22	al 30-jun-22	al 30-set-22	
Proyectos en desarrollo	248.6	307.2	342.6	414.5	68%
Inmuebles terminados	255.1	195.7	182.1	188.0	31%
Mercadería y suministros	7.6	10.6	7.6	6.9	1%
Inventarios	511.4	513.5	532.3	609.4	100%
Terrenos	269.8	222.6	219.1	218.1	79%
Otros	56.3	56.3	56.3	56.3	21%
Propiedades de inversión	326.1	278.9	275.5	274.5	100%
Inventarios y Propiedades	837.5	792.4	807.7	883.9	



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 3T2023 con un saldo de S/ 820.6 MM, monto mayor en S/ 47.1 MM a dic-2022 de S/773.5MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-22	al 30-jun-22	al 30-set-22	
Proyectos en desarrollo	248.6	307.2	342.6	414.5	47%
Inmuebles terminados	255.1	195.7	182.1	188.0	21%
Terrenos	269.8	222.6	219.1	218.1	25%
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	773.5	725.4	743.8	820.6	93%
Mercadería, suministros y otros	64.0	66.9	63.9	63.3	7%
Inventarios y Propiedades	837.5	792.4	807.7	883.9	100%



Las reservas inmobiliarias al 30-setiembre-2023 están constituidas por 189 hectáreas de terrenos (252 hectáreas a diciembre 2022) ubicadas en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Cañete, Ica, Piura, Chiclayo y Lima.

Obligaciones Financieras

Al cierre del 3T2023, la **deuda financiera total ascendió a S/ 635.4 MM (equivalente a USD 167.3MM al tipo de cambio de S/ 3.797)**, importe mayor en 7% (S/ 42.3 MM) a los S/593.1 MM (equivalente a USD 155.3MM a S/ 3.820) de dic-2022..

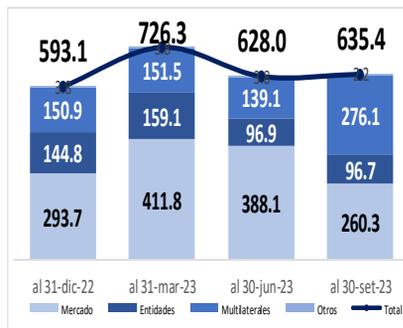
En Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Total Soles	593.1	726.3	628.0	635.4
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797
Total US Dólares	155.3	192.9	172.8	167.3



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 614.2MM (S / 580.2 MM a dic-2022) 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/ 21.2 MM (S/ 12.9 MM a dic-2022).

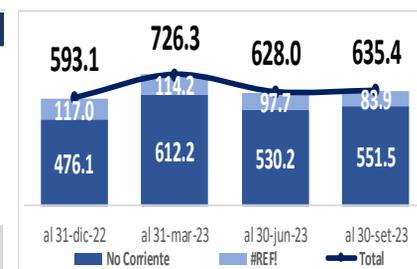
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Entidades financieras	144.8	159.1	96.9	96.7
Organismos multilaterales	150.9	151.5	139.1	276.1
Mercado de capitales	293.7	411.8	388.1	260.3
Otros financiamientos	3.8	3.8	3.8	2.2
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4
Costos de estructuración de deuda	(12.9)	(15.9)	(16.5)	(21.2)
Obligaciones Financieras	580.2	710.4	611.4	614.2



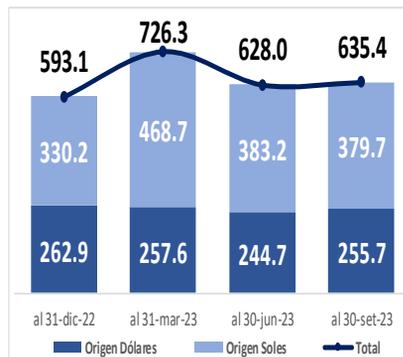
El 13% (S/ 83.9 MM) de la deuda total es de vencimiento corriente (menor a 1 año), e inferior en S/ 33.1MM a dic-2022 de S/ 117.0 MM (20% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Corriente (Menor a 1 año)	117.0	114.2	97.7	83.9
	20%	16%	16%	13%
No Corriente (Mayor a 1 año)	476.1	612.2	530.2	551.5
	80%	84%	84%	87%
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4



En el periodo Ene-Set|2023 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/ 379.7 MM, equivalente al 60% del saldo total, y fueron mayores en S/ 49.5 MM a dic-2022 de S/ 330.2 MM, 56% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 67.3 MM reduciéndose en USD1.5MM respecto a dic-2022 de USD 68.8 MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Origen Soles	330.2	468.7	383.2	379.7
	56%	65%	61%	60%
Origen Dólares	68.8	68.4	67.4	67.3
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797
	262.9	257.6	244.7	255.7
	44%	35%	39%	40%
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4



La Compañía mantiene al cierre del 3T2023 una **deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo)** por un monto de S/ 396.6 MM, importe mayor en S/ 37.8 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	al 30-set-23
Obligaciones financieras (a)	593.1	726.3	628.0	635.4
Efectivo y equivalente (b)	234.4	329.6	302.7	238.8
Deuda Financiera Neta (a+b)	358.8	396.7	325.3	396.6

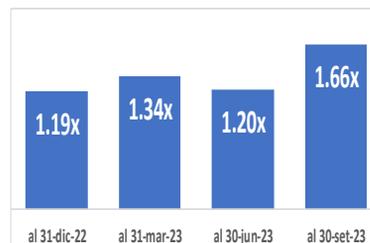


La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 3T2023 se obtuvo una relación de 1.66 veces (1.19 veces a dic-2022).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Deuda Financiera Neta (DFN)	358.8	396.7	325.3	396.6
EBITDA Ajustado UDM	300.8	295.8	270.0	238.7
DFN / EBITDA Ajustado	1.19x	1.34x	1.20x	1.66x

UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x



Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30-setiembre-2023, las **cuentas por pagar comerciales suman S/ 282.5 MM**, monto menor en 32% (S/137.8 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

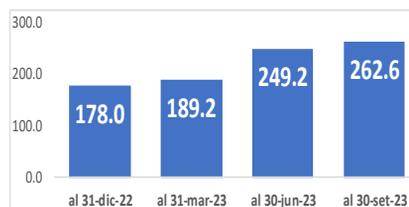
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Facturas y Letras por pagar	411.4	324.7	286.5	282.5
Factoring con proveedores	9.0	0.0	0.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	420.3	324.7	286.5	282.5



Anticipo de Clientes

Al 30-setiembre-2023, los **anticipos de clientes suman S/ 262.6 MM**, monto mayor en 48% (S/ 84.7MM) 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.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23
Anticipos de Clientes	178.0	189.2	249.2	262.6



INDICADORES FINANCIEROS

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

	Ene-Set 2022	Año 2022	Ene-Set 2023
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	43.2%	40.50%	41.2%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	24.9%	22.0%	19.0%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	13.2%	12.6%	11.7%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	29.9%	28.4%	23.3%

	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	Covenant
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.44x	1.59x	1.68x	1.67x	>=1.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	35.97%	34.21%	37.48%	35.88%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.78x	1.92x	1.67x	1.79x	<=4.00x
Cobertura de Gastos Financieros (EBITDA Ajust./Gastos Financ.)	4.51x	4.34x	4.00x	3.63x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	1.19x	1.34x	1.20x	1.66x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.49x	0.55x	0.43x	0.56x	<=1.30x

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del periodo Ene-Set|2023 asciende a **S/56.4 MM**, El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 26.6 MM (S/190.2MM en Ene-Set|2022). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) fue superavitario en S/ 4.5 MM (S/ 7.4 MM en Ene-Set|2022).

S/ Millones	01-enero al 30-setiembre	
	2023	2022
Utilidad del ejercicio	70.7	90.0
Ajustes a la Utilidad	34.3	62.0
Actividades de Operación	(48.6)	38.2
Flujo después de Actividades de Operación	56.4	190.2
Actividades de Inversión	(29.9)	(120.6)
Flujo después de Actividades de Inversión	26.6	69.5
Actividades de Financiamiento	(22.1)	(62.2)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	4.5	7.4
Saldo de caja inicial	234.4	248.0
Saldo de Caja Final	238.8	255.4

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el periodo Ene-Set|2023, la Unidad generó ventas por **S/ 376.4 MM**, monto menor en 17% (S/ 74.9MM) a Ene-Set|2022 de S/ 451.2 MM. El EBITDA ajustado fue S/102.9MM (S/ 157.4 MM en el Ene-Set|2022) y equivalente al 27.3% de las ventas (34.9% en el Ene-Set|2022).

S/ Millones	Ene-Set 2023		Ene-Set 2022	
Ventas	376.4		451.2	
Utilidad Bruta	180.2	47.9%	222.8	49.4%
Utilidad Operativa	93.2	24.8%	139.6	30.9%
Utilidad Neta	67.5	17.9%	77.9	17.3%
EBITDA Ajustado	102.9	27.3%	157.4	34.9%

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

Las ventas en Ene-Set|2023 sumaron S/ 123.4.0 MM, monto mayor en 95% (S/ 60.2 MM) a Ene-Set|2022 de S/ 63.1MM. El EBITDA Ajustado ascendió a S/ 16.4 MM (13.3% de las ventas), monto mayor en S/ 11.4 MM al obtenido en Ene-Set|2022 de S/ 5.0MM (7.9% de las ventas).

S/ Millones	Ene-Set 2023		Ene-Set 2022	
Ventas	123.4		63.1	
Utilidad Bruta	34.4	27.9%	18.2	28.8%
Utilidad Operativa	14.8	12.0%	4.2	6.6%
Utilidad Neta	8.6	6.9%	0.9	1.5%
EBITDA Ajustado	16.4	13.3%	5.0	7.9%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La Unidad reconoció en Ene-Set|2023 ventas por S/ 25.8 MM. El EBITDA fue S/ 0.4 MM, equivalente al 1.4% de las ventas

S/ Millones	Ene-Set 2023		Ene-Set 2022	
Ventas	25.8		75.5	
Utilidad Bruta	7.1	27.5%	21.3	28.2%
Utilidad Operativa	(0.7)	-2.6%	12.0	15.8%
Utilidad Neta	(2.4)	-9.3%	6.7	8.9%
EBITDA Ajustado	0.4	1.4%	12.7	16.8%

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en Ene-Set|2023 fueron S/ 35.9 MM, monto mayor en S/ 1.1MM a Ene-Set|2022 de S/ 34.8 MM. El EBITDA fue S/ 11.3 MM, equivalente al 31.6% de las ventas.

S/ Millones	Ene-Set 2023		Ene-Set 2022	
Ventas	35.9		34.8	
Utilidad Bruta	13.9	38.7%	14.2	40.8%
Utilidad Operativa	5.5	15.3%	6.8	19.6%
Utilidad Neta	3.1	8.6%	4.2	12.0%
EBITDA Ajustado	11.3	31.6%	12.7	36.3%