



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales

- ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA**
al 31 de diciembre de 2023

La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros relacionados con las actividades de Los Portales S.A y Subsidiarias. en base a datos contables incluidos en los estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre 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 cuarto trimestre del 2023 (4T2023) 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 (Máncora), LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	
Ventas Comerciales (S/ Millones)					
539.8	185.4	103.4	51.8	1.9	923.4
Ventas Contables (S/ Millones)					
652.3	212.3	80.8	51.8	1.9	1,040.2
Utilidad del ejercicio (S/ Millones)					
112.3	20.9	3.1	6.6	(0.2)	132.8
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
181.6	35.3	8.8	18.2	1.9	249.9

HECHOS RELEVANTES

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

Clasificado ra de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente
Papeles Comerciales	Información Intermedia al 30 de setiembre de 2023	24-Ago-23 CP-1-(pe)	30-Nov-23 CP-1-(pe)
		17-Ago-23 PE 2+ Estable	30-Nov-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 31-diciembre-2023 ascendió a S/625.3MM (USD168.4MM al tipo de cambio de S/3.713), importe mayor en S/32.2MM 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	al 31-dic-23
Total Soles	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797	3.713
Total US Dólares	155.3	192.9	172.8	167.3	168.4

- El Efectivo y equivalentes asciende a S/196.0MM, monto menor en S/38.4MM al cierre de dic-2022 de S/234.4MM
- La deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) asciende a S/429.3MM, monto mayor en S/70.5MM al cierre de dic-2022 de S/358.8MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 2023:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.72 veces, 1.19 veces a dic-2022.
 - La relación cobertura de gastos financieros (EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales) es 4.09 veces, 4.51 veces a dic-2022.
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.57 veces, 1.44 veces a dic-2022.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) es 1.61 veces, 1.78 veces a dic-2022
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) es 38.32%, a dic-2022 cerró en 35.97%

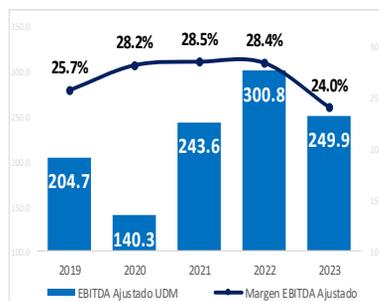
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el año 2023 ventas contables por S/1,040.2 MM, monto menor en S/18.2MM al 2022 de S/ 1,058.4MM. La utilidad bruta fue de S/392.9MM (S/428.6MM en el 2022), equivalente a 37.8% de las ventas (40.5% en 2022). La utilidad operativa ascendió a S/217.3MM (20.9% de las ventas), monto inferior en S/37.1MM a los S/254.4MM (24.0% de las ventas) del 2022. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/133.4MM similar al 2022 y equivalente a 12.8% de las ventas (12.6% en 2022). El EBITDA Ajustado fue S/249.9MM (S/ 300.8MM en 2022) equivalente al 24.0% de las ventas (28.4% en 2022).

S/ Millones	Ene-Dic 2023	Ene-Dic 2022
Ventas Comerciales	923.4	982.8
Ventas Contables	1,040.2	1,058.4
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	392.9	428.6
Margen Bruto	37.8%	40.5%
Utilidad Operativa	217.3	254.4
Margen Operativo	20.9%	24.0%
Utilidad del ejercicio	133.4	133.4
Margen Neto	12.8%	12.6%
EBITDA Ajustado	249.9	300.8
Margen EBITDA Ajustado	24.0%	28.4%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al cierre del 2023 ascendió a S/249.9 MM, importe equivalente a 24.0% de las ventas y menor en S/50.9MM al obtenido el 2022 de S/300.8MM (28.4% 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				
	2019	2020	2021	2022	2023
Utilidad Operativa	125.0	76.3	174.2	254.4	217.3
Depreciación	33.7	31.4	26.5	25.9	23.8
Amortización	5.0	5.0	4.8	5.7	5.6
EBITDA	163.6	112.7	205.5	286.1	246.7
Intereses en el Costo de Ventas	41.1	27.6	38.1	14.7	3.2
EBITDA Ajustado UDM	204.7	140.3	243.6	300.8	249.9
Ventas UDM	795.2	497.5	853.4	1,058.4	1,040.2
Margen EBITDA Ajustado	25.7%	28.2%	28.5%	28.4%	24.0%



BALANCE GENERAL

El **Activo Total** al 31-diciembre-2023 ascendió a **S/2,005.2MM**, monto menor en S/47.3MM a S/ 2,052.6 MM de dic-2022. El **Pasivo Total** alcanzó **S/ 1,236.9 MM**, importe inferior en S/77.4 MM a dic-2022 de S/ 1,314.2 MM. El **patrimonio neto fue de S/768.4MM**, importe mayor en S/ 30.1 MM al cierre del 2022 de S/ 738.3 MM.

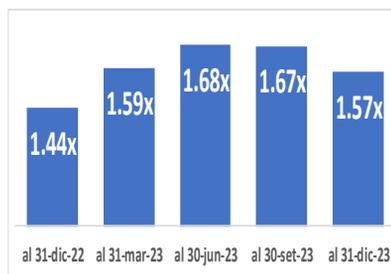
Los cuatro principales componentes del activo que representan el 94% (89% al cierre del 2022) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 91% (90% al cierre del 2022) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

S/ Millones	al 31-diciembre-2023		al 31-diciembre-2022	
Activo Total	2,005.2	100%	2,052.6	100%
Activo Corriente	895.8	45%	921.0	45%
Activo No Corriente	1,109.4	55%	1,131.5	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	196.0	10%	234.4	11%
Cuentas por cobrar comerciales	827.5	41%	756.1	37%
Inventarios	560.7	28%	511.4	25%
Propiedades de inversión	292.6	15%	326.1	16%
Otras cuentas del activo	128.6	6%	224.6	11%
Pasivo Total	1,236.9	100%	1,314.2	100%
Pasivo Corriente	569.1	46%	639.8	49%
Pasivo No Corriente	667.8	54%	674.4	51%
Obligaciones financieras	605.6	49%	580.2	44%
Cuentas por pagar comerciales	388.6	31%	420.3	32%
Anticipos de clientes	129.0	10%	178.0	14%
Otras cuentas del pasivo	113.7	9%	135.7	10%
Patrimonio	768.4	100%	738.3	100%
Capital	253.8	33%	253.8	34%
Reserva legal y otras reservas	59.6	8%	57.0	8%
Resultados Acumulados	455.0	59%	427.5	58%
Pasivo Total y Patrimonio	2,005.2		2,052.6	
Cuentas por Cobrar de orden	107.9		102.6	

Al 31-diciembre-2023, el **índice de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.57 veces. A dic.2022 fue 1.44 veces

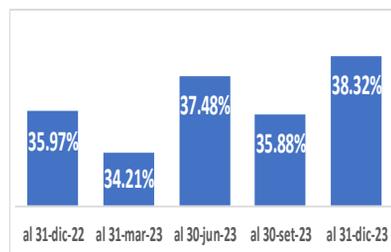
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Activo Corriente (a)	921.0	1,018.5	996.5	992.2	895.8
Pasivo Corriente (b)	639.8	641.1	594.9	594.2	569.1
Ratio de Liquidez (a/b)	1.44x	1.59x	1.68x	1.67x	1.57x

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mejoró su nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) obteniendo 38.32% al cierre del 2023. A dic-2022 cerró en 35.97%.

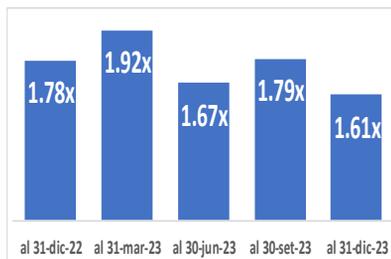
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Patrimonio Neto (a)	738.3	721.5	751.9	706.4	768.4
Activo Total (b)	2,052.6	2,109.1	2,005.8	1,969.2	2,005.2
Solvencia (a/b)	35.97%	34.21%	37.48%	35.88%	38.32%



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 cierre del 2023, alcanzó el nivel de 1.61 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	al 31-dic-23
Pasivo Total (a)	1,314.2	1,387.6	1,253.9	1,262.7	1,236.9
Patrimonio Neto (b)	738.3	721.5	751.9	706.4	768.4
Apalancamiento (a/b)	1.78x	1.92x	1.67x	1.79x	1.61x

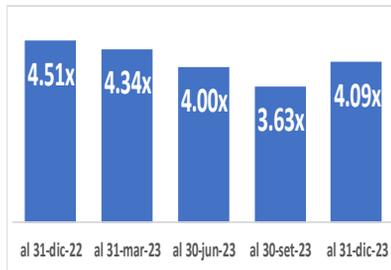
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales**, en el ejercicio 2023 el EBITDA Ajustado generado fue 4.09 veces los gastos financieros totales. A dic-2022 fue 4.51 veces

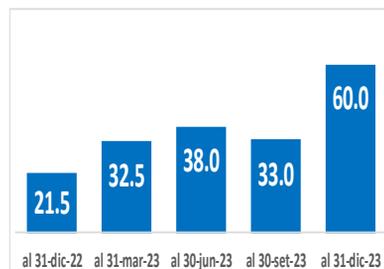
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
EBITDA Ajustado UDM (a)	300.8	295.8	270.0	238.7	249.9
Gastos Financieros UDM (b)	66.8	68.1	67.6	65.8	61.1
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	4.51x	4.34x	4.00x	3.63x	4.09x

UDM= Últimos Doce Meses



Durante el 2023, 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 2023, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 60.0MM.

USD Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Activo Total (a)	165.4	168.8	168.4	160.9	181.3
Pasivo Total (b)	143.8	136.3	130.4	127.9	121.3
Posición Activa, Neta (a-b)	21.5	32.5	38.0	33.0	60.0



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 2023 a S/196.0 MM. El saldo a dic-2022 fue S/ 234.4 MM.

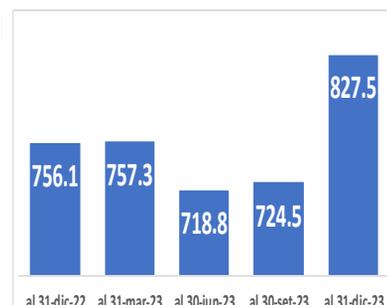
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Cajas y fondos fijos	1.4	0.4	0.3	0.7	0.6
Depósitos a plazo	76.9	91.3	120.9	174.5	134.6
Entidades financieras	156.1	237.9	181.5	63.6	60.8
Efectivo y Equivalentes	234.4	329.6	302.7	238.8	196.0



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 los lotes de terreno. **Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre del 2023 ascendieron a S/827.5MM.**

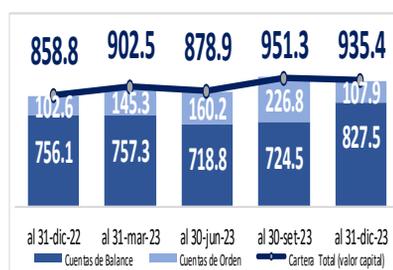
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Habilitación Urbana	745.7	747.2	716.4	722.5	824.3
Otros negocios	10.5	10.1	2.3	2.0	3.1
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	757.3	718.8	724.5	827.5
Corriente	156.3	156.9	133.7	132.7	129.0
No corriente	599.8	600.4	585.0	591.8	698.5
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	757.3	718.8	724.5	827.5



En cuentas de orden (no incluidas en el Balance General), el saldo asciende a S/107.9MM (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 2023 ascendió a S/935.4MM, importe mayor en 9% (S/76.6MM) a dic-2022 de S/858.8MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global al 31-dic-2023 ha sido 0.50% (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	al 31-dic-23
Cuentas de Balance	756.1	757.3	718.8	724.5	827.5
Cuentas de Orden	102.6	145.3	160.2	226.8	107.9
Cartera Total (valor capital)	858.8	902.5	878.9	951.3	935.4

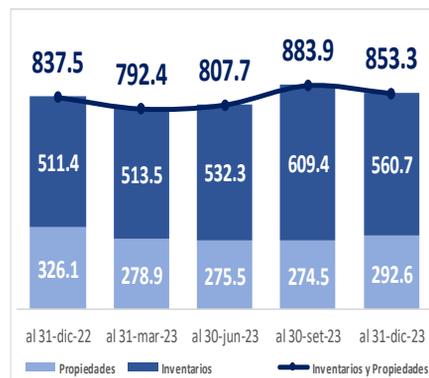


Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 2023 asciende a S/560.7MM**, monto mayor en 10% (S/49.3MM) a dic-2022 de S/511.4 MM. Proyectos en Desarrollo, 42% de esta cuenta, disminuyó en 6% (S/13.8MM) respecto a dic-2022 (S/248.6MM) para cerrar en S/234.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados creció 25% (S/64.8 MM) comparado a dic-2022 de S/ 255.1 MM, culminando el 2023 con un saldo de S/319.9MM.

La cuenta **propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/292.6MM**, monto menor en S/33.5MM al cierre de 2022 de S/326.1MM. Terrenos, 81% de esta cuenta, disminuyó en S/33.6MM y cerró al 2023 en S/236.2MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Proyectos en desarrollo	248.6	307.2	342.6	414.5	234.8
Inmuebles terminados	255.1	195.7	182.1	188.0	319.9
Mercadería y suministros	7.6	10.6	7.6	6.9	6.0
Inventarios	511.4	513.5	532.3	609.4	560.7
Terrenos	269.8	222.6	219.1	218.1	236.2
Otros	56.3	56.3	56.3	56.3	56.4
Propiedades de inversión	326.1	278.9	275.5	274.5	292.6
Inventarios y Propiedades	837.5	792.4	807.7	883.9	853.3



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 2023 con un saldo de S/790.9MM, monto mayor en S/17.4MM a dic-2022 de S/773.5MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Proyectos en desarrollo	248.6	307.2	342.6	414.5	234.8
Inmuebles terminados	255.1	195.7	182.1	188.0	319.9
Terrenos	269.8	222.6	219.1	218.1	236.2
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	773.5	725.4	743.8	820.6	790.9
Mercadería, suministros y otros	64.0	66.9	63.9	63.3	62.4
Inventarios y Propiedades	837.5	792.4	807.7	883.9	853.3



Las reservas inmobiliarias al 31-diciembre-2023 están constituidas por 237 hectáreas de terrenos (252 hectáreas a dic-2022) ubicadas en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Ica, Piura, Chiclayo y Lima.

Obligaciones Financieras

Al cierre del 2023, la **deuda financiera total ascendió a S/625.3MM (equivalente a USD168.4MM** al tipo de cambio de S/ 3.713), importe mayor en 7% (S/32.2MM) a los S/593.1MM (equivalente a USD 155.3MM a S/ 3.820) de dic-2022.

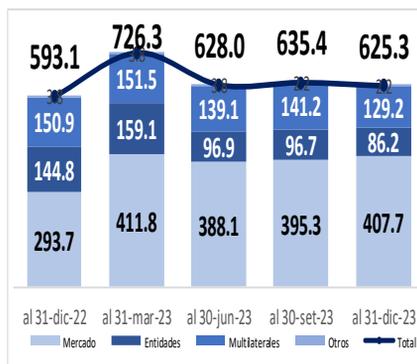
En Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Total Soles	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797	3.713
Total US Dólares	155.3	192.9	172.8	167.3	168.4



Las obligaciones financieras ascienden a S/605.6MM (S/580.2MM 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/19.7MM (S/12.9MM a dic-2022).

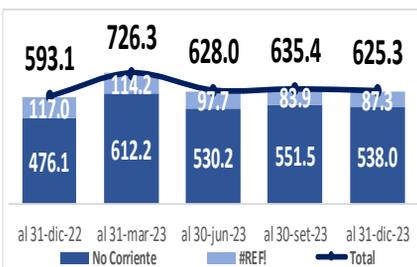
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Entidades financieras	144.8	159.1	96.9	96.7	86.2
Organismos multilaterales	150.9	151.5	139.1	141.2	129.2
Mercado de capitales	293.7	411.8	388.1	395.3	407.7
Otros financiamientos	3.8	3.8	3.8	2.2	2.2
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3
Costos de estructuración de deuda	(12.9)	(15.9)	(16.5)	(21.2)	(19.7)
Obligaciones Financieras	580.2	710.4	611.4	614.2	605.6



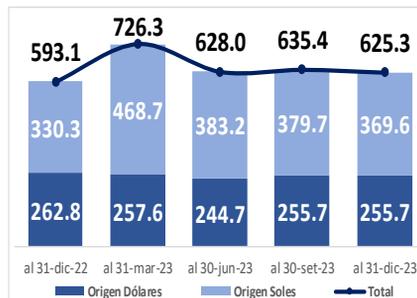
El 14% (S/87.3MM) de la deuda total es de vencimiento corriente (menor a 1 año), e inferior en S/29.7MM a dic-2022 de S/117.0MM (20% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Corriente (Menor a 1 año)	117.0	114.2	97.7	83.9	87.3
	20%	16%	16%	13%	14%
No Corriente (Mayor a 1 año)	476.1	612.2	530.2	551.5	538.0
	80%	84%	84%	87%	86%
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3



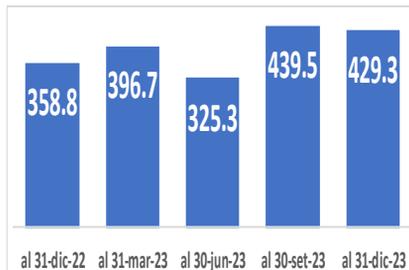
Durante el año 2023 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/369.6MM, equivalente al 59% del saldo total, y fueron mayores en S/39.3MM a dic-2022 de S/330.3MM, 56% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD68.9MM, monto similar a dic-2022 de USD68.8MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Origen Soles	330.3	468.7	383.2	379.7	369.6
	56%	65%	61%	60%	59%
Origen Dólares	68.8	68.4	67.4	67.3	68.9
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.765	3.633	3.797	3.713
	262.8	257.6	244.7	255.7	255.7
	44%	35%	39%	40%	41%
Deuda Total	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3



La Compañía mantiene al cierre del 2023 una **deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo)** por un monto de S/429.3MM, importe mayor en S/70.5MM al cierre de dic-2022 de S/358.8MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Obligaciones financieras (a)	593.1	726.3	628.0	635.4	625.3
Efectivo y equivalente (b)	234.4	329.6	302.7	196.0	196.0
Deuda Financiera Neta (a-b)	358.8	396.7	325.3	439.5	429.3

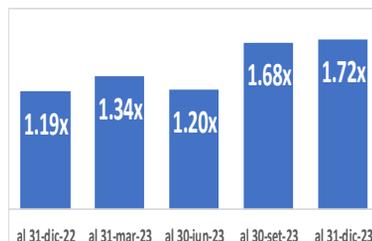


La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 2023 se obtuvo una relación de 1.72 veces (1.19 veces a dic-2022).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Deuda Financiera Neta (DFN)	358.8	396.7	325.3	401.1	429.3
EBITDA Ajustado UDM	300.8	295.8	270.0	238.7	249.9
DFN / EBITDA Ajustado	1.19x	1.34x	1.20x	1.68x	1.72x

UDM= Últimos Doce Meses

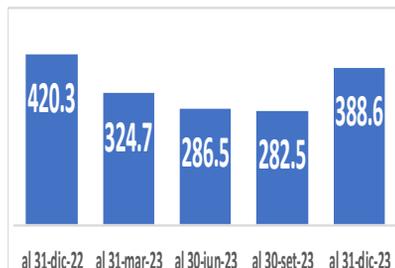
Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x



Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31-diciembre-2023, las **cuentas por pagar comerciales suman S/388.6MM**, monto menor en 8% (S/31.7MM) al cierre del 2022 de S/420.3MM. 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.

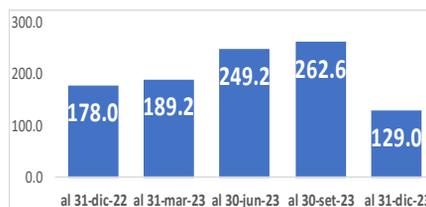
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-mar-23	al 30-jun-23	al 30-set-23	al 31-dic-23
Facturas y Letras por pagar	411.4	324.7	286.5	282.5	388.6
Factoring con proveedores	9.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	420.3	324.7	286.5	282.5	388.6



Anticipo de Clientes

Al 31-diciembre-2023, los **anticipos de clientes suman S/129.0MM**, monto menor en 28% (S/49.0MM) a diciembre 2022 de S/178.0MM. 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	al 31-dic-23
Anticipos de Clientes	178.0	189.2	249.2	262.6	129.0



INDICADORES FINANCIEROS

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

	Ene-Dic 2022	Ene-Dic 2023
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	40.5%	37.8%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	24.0%	20.9%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	12.6%	12.8%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	28.4%	24.0%

	al 31-dic-22	al 31-dic-23	Covenant
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.44x	1.57x	>=1.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	35.97%	38.32%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.78x	1.61x	<=4.00x
Cobertura de Gastos Financieros (EBITDAAjust./GastosFinanc.)	4.51x	4.09x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	1.19x	1.72x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.49x	0.56x	<=1.30x

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del ejercicio 2023 asciende a S/108.9MM, El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/-12.0MM (S/74.7MM en 2022). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) fue deficitario en S/38.4MM (S/-13.7 MM en 2022).

S/ Millones	01-enero al 31-diciembre	
	2023	2022
Utilidad del ejercicio	132.8	133.4
Ajustes a la Utilidad	58.9	81.8
Actividades de Operación	(82.8)	102.3
Flujo después de Actividades de Operación	108.9	317.5
Actividades de Inversión	(120.9)	(242.8)
Flujo después de Actividades de Inversión	(12.0)	74.7
Actividades de Financiamiento	(26.4)	(88.4)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	(38.4)	(13.7)
Saldo de caja inicial	234.4	248.0
Saldo de Caja Final	196.0	234.4

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 2023, la Unidad generó ventas comerciales por S/539.8MM, monto menor en 6% (S/33.4MM) al 2022 de S/573.1MM. Las ventas contables ascendieron a S/652.3MM, monto menor en 3% (S/19.0MM) al 2022 de S/671.3MM. El EBITDA ajustado fue de S/181.6MM (S/222.0 MM en 2022) y equivalente al 27.8% de las ventas (33.1% en 2022).

S/ Millones	Ene-Dic 2023		Ene-Dic 2022	
Venta Comercial	539.8		573.1	
Venta Contable	652.3	100.0%	671.3	100.0%
Utilidad Bruta	277.5	42.5%	312.8	46.6%
Utilidad Operativa	168.4	25.8%	198.7	29.6%
Utilidad Neta	112.3	17.2%	104.8	15.6%
EBITDA Ajustado	181.6	27.8%	222.0	33.1%

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

En el 2023, se generaron ventas comerciales por S/185.4MM, monto mayor en 13% (S/21.7MM) al 2022 de S/163.7MM. Las ventas contables sumaron S/212.3MM, monto mayor en 44% (S/64.4MM) al 2022 de S/147.9MM. El EBITDA Ajustado ascendió a S/35.3MM (16.6% de las ventas), importe superior en S/12.2MM al obtenido el 2022 de S/23.1MM (15.6% de las ventas).

S/ Millones	Ene-Dic 2023		Ene-Dic 2022	
Venta Comercial	185.4		163.7	
Venta Contable	212.3	100.0%	147.9	100.0%
Utilidad Bruta	60.9	28.7%	41.0	27.7%
Utilidad Operativa	32.9	15.5%	22.0	14.9%
Utilidad Neta	20.9	9.8%	12.6	8.5%
EBITDA Ajustado	35.3	16.6%	23.1	15.6%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La Unidad generó ventas comerciales en el 2023 por S/103.4MM, monto menor en 13% (S/15.9MM) al 2022 de S/ 119.3 MM. La venta contable ascendió a S/80.8MM. El EBITDA fue S/8.8MM, equivalente al 10.8% de las ventas

S/ Millones	Ene-Dic 2023		Ene-Dic 2022	
Venta Comercial	103.4		119.3	
Venta Contable	80.8	100.0%	112.6	100.0%
Utilidad Bruta	19.3	23.9%	29.8	26.5%
Utilidad Operativa	7.5	9.2%	15.9	14.1%
Utilidad Neta	3.1	3.9%	8.1	7.2%
EBITDA Ajustado	8.8	10.8%	17.0	15.1%

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en el 2023 fueron S/51.8MM, monto mayor en S/1.3MM al 2022 de S/50.5MM. El EBITDA fue S/18.2MM, equivalente al 35.0% de las ventas.

S/ Millones	Ene-Dic 2023		Ene-Dic 2022	
Ventas	51.8	100%	50.5	100%
Utilidad Bruta	21.2	40.9%	20.9	41.5%
Utilidad Operativa	10.2	19.8%	10.4	20.7%
Utilidad Neta	6.6	12.8%	7.3	14.4%
EBITDA	18.2	35.0%	18.2	36.0%