



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales

- ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA**
al 30 de setiembre de 2024

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 2024.

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 2024 [3T2024] se describen a continuación:

Ventas			Rentas		Los Portales S.A. y Subsidiarias Consolidado
Los Portales S.A.	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C.	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A.	
Habitación Urbana	Vivienda Social	Departamentos	Hoteles	Renta	
Desarrollo de proyectos de habitación urbana	Desarrollo de proyectos de vivienda social: Mi Vivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo	Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares: Créditos Hipotecarios y Mi Vivienda	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)					
456.4	159.0	173.4	40.9	2.0	828.1
Ventas Contables (S/ Millones)					
401.3	68.0	59.4	40.9	2.0	568.0
Utilidad del ejercicio (S/ Millones)					
62.3	(3.0)	2.0	4.5	(0.3)	47.7
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
121.0	0.8	5.2	14.0	1.5	134.9

HECHOS RELEVANTES

- Con fecha 27 de mayo, la Clasificadora de Riesgo Pacific Credit Rating | PCR, elevó la clasificación de “PE 2+” a “PE 1-” de los programas de papeles comerciales. A la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes Clasificaciones de Riesgo:

Clasificadora de Riesgos		Categoría Anterior	Categoría Vigente
Papeles Comerciales	Información Auditada a diciembre 2023 e Intermedia a marzo 2024	30-Nov-23 CP-1-(pe)	31-May-24 CP-1-(pe)
	Información Auditada a diciembre 2023	30-Nov-23 PE 2+ Positiva	27-May-24 PE 1- Estable

- La deuda total al 30-setiembre-2024 ascendió a S/650.1MM [USD 175.0MM al tipo de cambio de S/3.714], importe mayor en S/25.0MM a los S/625.1MM [USD168.4MM al tipo de cambio S/3.713] de diciembre 2023.

En Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Total Soles	625.1	659.0	651.5	650.1
Tipo de Cambio Cierre	3.713	3.721	3.837	3.714
Total US Dólares	168.4	177.1	169.8	175.0

- El Efectivo y equivalentes asciende a S/ 218.6MM, monto mayor en S/22.6MM al cierre de dic-2023 de S/196.0MM
- La deuda financiera neta [deuda financiera total menos efectivo y equivalentes de efectivo] asciende a S/431.5MM, monto mayor en S/2.3MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 3T2024:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.77 veces, 1.72 veces a dic-2023.
 - La relación cobertura de gastos financieros [EBITDA ajustado entre gastos financieros totales] es 4.00 veces, 4.09 veces a dic-2023.
 - El índice de liquidez [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.86 veces, 1.57 veces a dic-2023
 - El ratio de apalancamiento [pasivo total entre patrimonio neto] es 1.56 veces, 1.61 veces a dic-2023
 - El índice de solvencia [patrimonio neto entre activo total] es 39.0%, a dic-2023 cerró en 38.3%

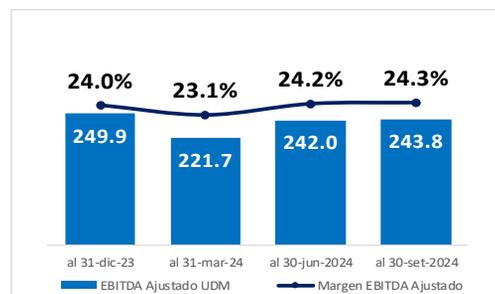
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó al cierre del 3T2024 ventas contables por S/ 568.0MM, monto menor en S/36.2MM al 3T2023 de S/ 604.2MM. La utilidad bruta fue de S/ 247.9MM [S/249.2MM en el 2023], equivalente a 43.6% de las ventas [41.2% al 3T2023]. La utilidad operativa ascendió a S/ 117.2MM [20.6% de las ventas al 3T2023], monto similar a los S/ 115.0MM [19.0% de las ventas] al 3T2023. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/47.7MM, mayor en S/ 5.7MM al 2023 y equivalente a 8.4% de las ventas [7.0% al 3T2023]. El EBITDA Ajustado fue S/ 134.9MM [S/ 141.2MM al 3T2023] equivalente al 23.8% de las ventas [23.4% al 3T2023].

S/ Millones	01-Ene a 30-Set 2024		01-Ene a 30-Set 2023	
Venta Comercial	828.1		773.0	
Venta Contable	568.0	100.0%	604.2	100.0%
Utilidad Bruta	247.9	43.6%	249.2	41.2%
Utilidad Operativa	117.2	20.6%	115.0	19.0%
Utilidad del ejercicio	47.7	8.4%	42.0	7.0%
Otros resultados y operaciones discontinuas	0.0	0.0%	28.7	4.7%
Resultado total del ejercicio	47.7	8.4%	70.7	11.7%
EBITDA Ajustado	134.9	23.8%	141.2	23.4%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses [UDM] al cierre del 3T2024 ascendió a S/243.8 MM, importe equivalente a 24.3% 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			
	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-2024	al 30-set-2024
Utilidad Operativa	217.3	192.1	217.6	219.5
Depreciación	23.8	21.3	17.7	17.6
Amortización	5.6	5.1	4.7	4.8
EBITDA	246.7	218.5	240.0	241.9
Intereses en el Costo de Ventas	3.2	3.2	2.0	1.9
EBITDA Ajustado UDM	249.9	221.7	242.0	243.8
Ventas UDM	1,040.2	961.7	1,001.2	1,004.0
Margen EBITDA Ajustado	24.0%	23.1%	24.2%	24.3%



BALANCE GENERAL

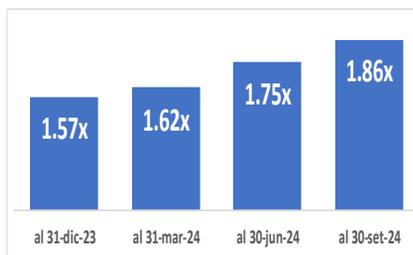
El Activo Total al 30 de setiembre de 2024 ascendió a S/ 2,006.6MM, importe similar a S/ 2,005.2MM de dic-2023. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,223.1MM**, monto menor en S/ 13.8MM a dic-2023 de S/ 1,236.9MM. **El patrimonio neto fue de S/783.5MM**, importe mayor en S/15.1MM al cierre del 2023 de S/ 768.4 MM. Los cuatro principales componentes del activo que representan el 94% [94% al cierre del 2023] 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% [91% al cierre del 2023] son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

S/ Millones	al 30-set-2024		al 31-diciembre-2023	
Activo Total	2,006.6	100%	2,005.2	100%
Activo Corriente	991.8	49%	895.8	45%
Activo No Corriente	1,014.9	51%	1,109.4	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	218.6	11%	196.0	10%
Cuentas por cobrar comerciales	803.1	40%	827.5	41%
Inventarios	606.7	30%	560.7	28%
Propiedades de inversión	254.5	13%	292.6	15%
Otras cuentas del activo	123.7	6%	128.6	6%
Pasivo Total	1,223.1	100%	1,236.9	100%
Pasivo Corriente	533.3	44%	569.1	46%
Pasivo No Corriente	689.8	56%	667.8	54%
Obligaciones financieras	631.7	52%	605.6	49%
Cuentas por pagar comerciales	271.3	22%	388.6	31%
Anticipos de clientes	207.5	17%	129.0	10%
Otras cuentas del pasivo	112.5	9%	113.7	9%
Patrimonio	783.5	100%	768.4	100%
Capital	253.8	32%	253.8	33%
Reserva legal y otras reservas	57.6	7%	58.0	8%
Resultados Acumulados	472.2	60%	456.6	59%
Pasivo Total y Patrimonio	2,006.6		2,005.2	
Cuentas por Cobrar de orden	179.3		107.9	

Al 30-setiembre-2024, el **índice de liquidez** [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.86 veces. A dic-2023 fue 1.57 veces

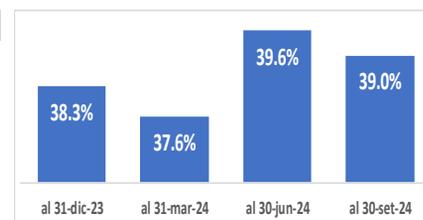
S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Activo Corriente (a)	895.8	902.4	882.1	991.8
Pasivo Corriente (b)	569.1	557.8	504.3	533.3
Ratio de Liquidez (a/b)	1.57x	1.62x	1.75x	1.86x

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mantiene su nivel del **índice de solvencia** [patrimonio neto entre activo total] obteniendo 39.0% al final del 3T2024. A dic-2023 cerró en 38.3%.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Patrimonio Neto (a)	768.4	742.4	773.5	783.5
Activo Total (b)	2,005.2	1,975.4	1,951.6	2,006.6
Solvencia (a/b)	38.3%	37.6%	39.6%	39.0%



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 3T2024, alcanzó el nivel de 1.56 veces. A dic-2023 se obtuvo 1.61 veces.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Pasivo Total (a)	1,236.9	1,233.0	1,178.1	1,223.1
Patrimonio Neto (b)	768.4	742.4	773.5	783.5
Apalancamiento (a/b)	1.61x	1.66x	1.52x	1.56x

Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales** [EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales], a setiembre 2024 el EBITDA Ajustado generado fue 4.00 veces los gastos financieros totales. A dic-2023 fue 4.09 veces

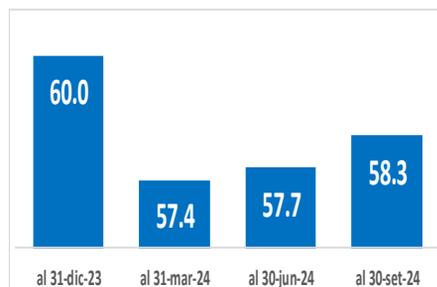
S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
EBITDA Ajustado UDM (a)	249.9	220.6	241.9	243.8
Gastos Financieros UDM (b)	61.1	59.7	60.1	61.0
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	4.09x	3.70x	4.02x	4.00x

UDM= Últimos Doce Meses



Durante el 2024, 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 3T2024, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 58.3MM.

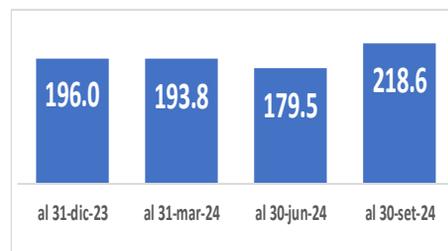
USD Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Activo Total (a)	181.3	181.5	178.9	177.2
Pasivo Total (b)	121.3	124.1	121.2	118.9
Posición Activa, Neta (a-b)	60.0	57.4	57.7	58.3



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 3T2024 a S/218.6MM.
El saldo a dic-2023 fue S/ 196.0MM.

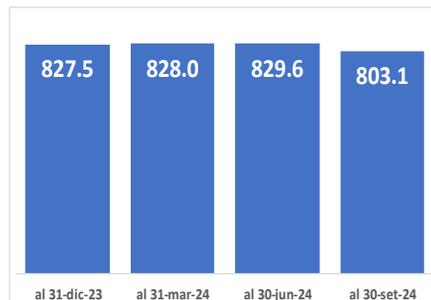
S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Cajas y fondos fijos	0.6	0.9	0.6	0.4
Depósitos a plazo	79.2	89.5	73.1	107.3
Entidades financieras	116.2	103.4	105.8	110.9
Efectivo y Equivalentes	196.0	193.8	179.5	218.6



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, a setiembre 2024 ascendieron a S/803.1MM.**

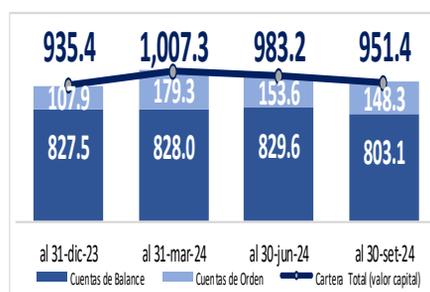
S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Habilitación Urbana	824.3	824.3	826.1	801.0
Otros negocios	3.1	3.7	3.6	2.1
Cuentas por Cobrar (valor capital)	827.5	828.0	829.6	803.1
Corriente	129.0	116.0	149.8	156.4
No corriente	698.5	711.9	679.8	646.7
Cuentas por Cobrar (valor capital)	827.5	828.0	829.6	803.1



En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/148.3MM [S/ 107.9 MM a dic-2023], 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, a setiembre 2024 ascendió a S/ 951.4MM, importe mayor en 2% [S/16.0MM] a dic-2023 de S/935.4MM. La Compañía mantiene al 30-setiembre -2024 una cartera promedio de 16,000 clientes y el indicador de morosidad global ha sido 0.55%, 0.50% a dic-2023. 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-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Cuentas de Balance	827.5	828.0	829.6	803.1
Cuentas de Orden	107.9	179.3	153.6	148.3
Cartera Total (valor capital)	935.4	1,007.3	983.2	951.4

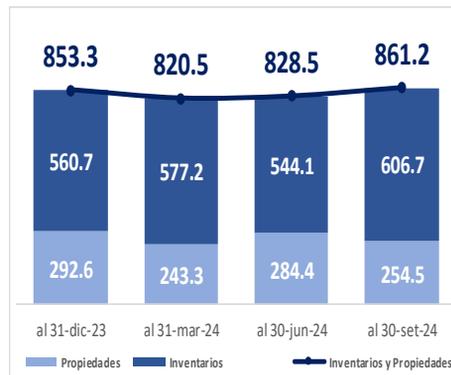


Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 3T2024 asciende a S/606.7MM**, monto mayor en 8% [S/46.0MM] a dic-2023 de S/560.7MM. Proyectos en Desarrollo, 63% de esta cuenta, aumentó en 62% [S/144.8MM] respecto a dic-2023 de S/234.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados disminuyó en 32% [S/101.0MM], culminando con un saldo de S/ 218.9MM.

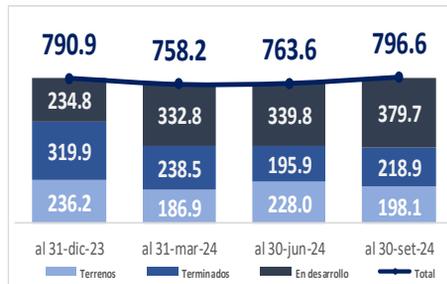
La cuenta **propiedades de inversión [terrenos y otras propiedades] ascendió a S/254.5MM**, monto menor en S/38.1MM al cierre de 2023 de S/292.6MM. Terrenos, 78% de esta cuenta, disminuyó en 16% [S/38.1MM] respecto a dic-2023 de S/236.2MM y cerró en S/ 198.1MM.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Proyectos en desarrollo	234.8	332.8	339.8	379.7
Inmuebles terminados	319.9	238.5	195.9	218.9
Mercadería y suministros	6.0	5.9	8.5	8.2
Inventarios	560.7	577.2	544.1	606.7
Terrenos	236.2	186.9	228.0	198.1
Otros	56.4	56.4	56.4	56.4
Propiedades de inversión	292.6	243.3	284.4	254.5
Inventarios y Propiedades	853.3	820.5	828.5	861.2



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 3T2024 con un saldo de S/ 796.6MM, monto mayor en S/5.7MM] a dic-2023 de S/ 790.9MM.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Proyectos en desarrollo	234.8	332.8	339.8	379.7
Inmuebles terminados	319.9	238.5	195.9	218.9
Terrenos	236.2	186.9	228.0	198.1
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	790.9	758.2	763.6	796.6
Mercadería, suministros y otros	62.4	62.3	64.9	64.6
Inventarios y Propiedades	853.3	820.5	828.5	861.2

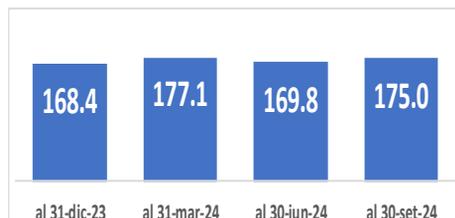


Las reservas inmobiliarias al 30 de setiembre de 2024 están constituidas por 234 hectáreas de terrenos (237 hectáreas a dic-2023) ubicada en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Ica, Piura, Chiclayo y Lima.

Obligaciones Financieras

Al cierre del 3T2024, la **deuda financiera total ascendió a S/ 650.1MM [equivalente a USD 175.0MM al tipo de cambio de S/ 3.714]**, importe mayor en 4% [S/25.0MM] a los S/ 625.1MM [equivalente a USD 168.4MM a S/ 3.713] de dic-2023.

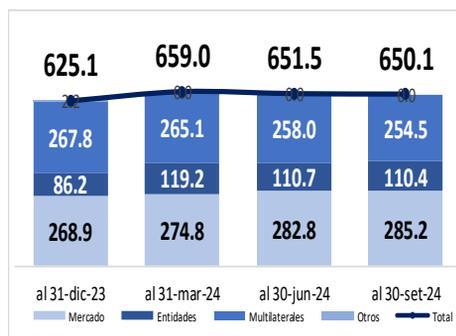
En Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Total Soles	625.1	659.0	651.5	650.1
Tipo de Cambio Cierre	3.713	3.721	3.837	3.714
Total US Dólares	168.4	177.1	169.8	175.0



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 631.7MM [S/ 605.6MM a dic-2023] 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/18.4MM [S/19.5MM a dic-2023].

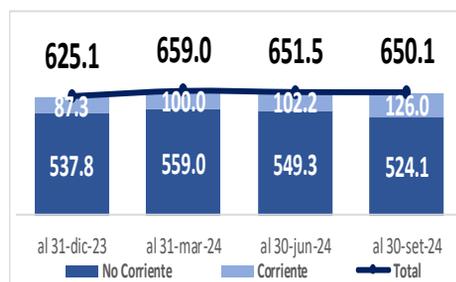
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras [bancos y arrendamientos financieros], organismos multilaterales, mercado de capitales [bonos y papeles comerciales] y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Entidades financieras	86.2	119.2	110.7	110.4
Organismos multilaterales	267.8	265.1	258.0	254.5
Mercado de capitales	268.9	274.8	282.8	285.2
Otros financiamientos	2.2	0.0	0.0	0.0
Deuda Total	625.1	659.0	651.5	650.1
Costos de estructuración de deuda	(19.5)	(19.9)	(18.9)	(18.4)
Obligaciones Financieras	605.6	639.1	632.6	631.7



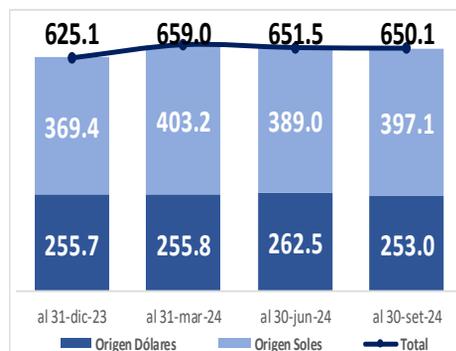
El 19% [S/126.0MM] de la deuda total es de vencimiento corriente, menor a 1 año, y superior en S/ 23.8MM a dic-2023 de S/87.3MM, 14% de la deuda.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Corriente (Menor a 1 año)	87.3	100.0	102.2	126.0
	14%	15%	16%	19%
No Corriente (Mayor a 1 año)	537.8	559.0	549.3	524.1
	86%	85%	84%	81%
Deuda Total	625.1	659.0	651.5	650.1



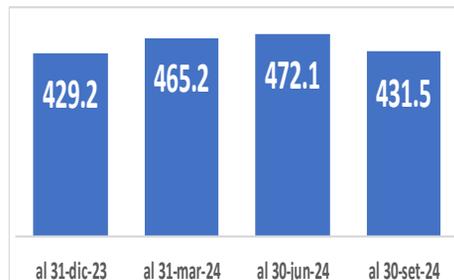
Durante el 2024 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/397.1MM, equivalente al 61% del saldo total, y fueron mayores en S/ 27.7MM a dic-2023 de S/ 369.4MM, 59% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 68.1MM, monto similar a dic-2023 de USD68.9MM

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Origen Soles	369.4	403.2	389.0	397.1
	59%	61%	60%	61%
Origen Dólares	68.9	68.7	68.4	68.1
Tipo de Cambio Cierre	3.713	3.721	3.837	3.714
	255.7	255.8	262.5	253.0
	41%	39%	40%	39%
Deuda Total	625.1	659.0	651.5	650.1



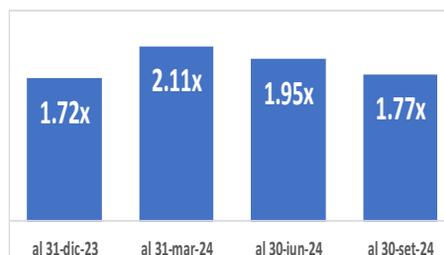
La Compañía mantiene al cierre del 3T2024 una **deuda financiera neta** [deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo] por un monto de S/431.5MM, importe mayor en S/ 2.3MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Obligaciones financieras (a)	625.1	659.0	651.5	650.1
Efectivo y equivalente (b)	196.0	193.8	179.5	218.6
Deuda Financiera Neta (a-b)	429.2	465.2	472.1	431.5



La Compañía utiliza la relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 3T2024 se obtuvo una relación de 1.77 veces, 1.72 veces a dic-2023.

S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Deuda Financiera Neta (DFN)	429.2	465.2	472.1	431.5
EBITDA Ajustado UDM	249.9	220.6	241.9	243.8
DFN / EBITDA Ajustado	1.72x	2.11x	1.95x	1.77x



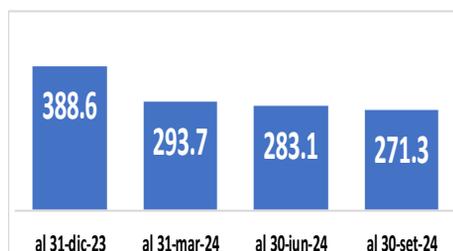
UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30 de setiembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 271.3MM, monto menor en 30% [S/117.3MM] al cierre del 2023 de S/ 388.6MM. 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.

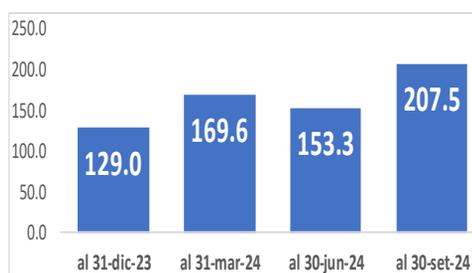
S/ Millones	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Facturas y Letras por pagar	388.6	293.7	283.1	271.3
Factoring con proveedores	0.0	0.0	0.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	388.6	293.7	283.1	271.3



Anticipo de Clientes

Al 30-setiembre-2024, los anticipos de clientes suman S/ 207.5MM, monto mayor en 61% (S/ 78.5MM) a diciembre 2023 de S/129.0MM. 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-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24	al 30-set-24
Anticipos de Clientes	129.0	169.6	153.3	207.5



INDICADORES FINANCIEROS

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

	01-Ene a 30-Set 2023	01-Ene a 30-Set 2024
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	41.2%	43.6%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	19.0%	20.6%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	7.0%	8.4%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	23.4%	23.8%

	al 31-dic-23	al 30-set-24	Covenant
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.57x	1.86x	>=1.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	38.32%	39.05%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.61x	1.56x	<=4.00x
Cobertura de Gastos Financieros UDM (EBITDA Ajust./GastosFinanc.)	4.09x	4.00x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	1.72x	1.77x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.56x	0.55x	<=1.30x

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación al 30-setiembre-2024 asciende a S/ 125.6MM, S/ 56.4MM al 3T2023. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 36.0MM, S/ 26.6MM al 3T2023. Finalmente, el flujo neto del periodo [Flujo después de Actividades de Financiamiento] fue superavitario en S/ 22.6MM, S/ 4.5MM al 3T2023.

	01-enero al 30-setiembre	
	2024	2023
S/ Millones		
Utilidad del ejercicio	47.7	70.7
Ajustes a la Utilidad	55.9	34.3
Actividades de Operación	22.0	(48.6)
Flujo después de Actividades de Operación	125.6	56.4
Actividades de Inversión	(89.6)	(29.9)
Flujo después de Actividades de Inversión	36.0	26.6
Actividades de Financiamiento	(13.3)	(22.1)
Flujo después de Actividades de Financiamiento	22.6	4.5
Saldo de caja inicial	196.0	234.4
Saldo de Caja Final	218.6	238.8

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En los primeros 9 meses del año, la Unidad generó ventas comerciales por **S/456.4MM**. Las ventas contables ascendieron a S/ 401.3MM, monto mayor en S/24.9MM al 3T2023 de S/ 376.4MM. El EBITDA ajustado fue de S/ 121.0MM (S/102.9MM al 3T2023) y equivalente al 30.2% de las ventas (27.3% al 3T2023).

S/ Millones	01-Ene a 30-Set 2024		01-Ene a 30-Set 2023	
Venta Comercial	456.4		500.0	
Venta Contable	401.3	100.0%	376.4	100.0%
Utilidad Bruta	192.7	48.0%	180.2	47.9%
Utilidad Operativa	112.3	28.0%	93.2	24.8%
Utilidad del ejercicio	62.3	15.5%	67.5	17.9%
EBITDA Ajustado	121.0	30.2%	102.9	27.3%

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

Al 30-setiembre-2024, se generaron ventas comerciales por **S/159.0MM**, monto mayor en S/ 13.7MM al 3T2023 de S/107.1MM. Las ventas contables sumaron S/68.0MM

S/ Millones	01-Ene a 30-Set 2024		01-Ene a 30-Set 2023	
Venta Comercial	159.0		145.3	
Venta Contable	68.0	100.0%	123.4	100.0%
Utilidad Bruta	21.2	31.2%	34.4	27.9%
Utilidad Operativa	(1.0)	(1.5%)	14.8	12.0%
Utilidad del ejercicio	(3.0)	(4.4%)	8.6	6.9%
EBITDA Ajustado	0.8	1.2%	16.4	13.3%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

Al 30-setiembre-2024, las ventas comerciales ascendieron a S/173.4MM, monto mayor en 89% [S/ 81.7MM] a similar periodo del 2023 de S/ 91.7MM. La venta contable al 3T2024 ascendió a S/59.4MM. El EBITDA ajustado fue de S/ 5.2MM, S/ 0.4MM al 3T2023, equivalente al 8.7% de las ventas [1.4% al 3T2023].

S/ Millones	01-Ene a 30-Set 2024		01-Ene a 30-Set 2023	
Venta Comercial	173.4		91.7	
Venta Contable	59.4	100.0%	25.8	100.0%
Utilidad Bruta	17.1	28.8%	7.1	27.5%
Utilidad Operativa	4.3	7.2%	(0.7)	-2.6%
Utilidad del ejercicio	2.0	3.3%	(2.4)	-9.3%
EBITDA Ajustado	5.2	8.7%	0.4	1.4%

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en los primeros 9 meses del año fueron S/40.9MM, monto mayor en S/ 5.0MM a similar periodo del 2023 de S/ 35.9MM. La utilidad el ejercicio fue de S/ 4.5MM [S/ 3.1MM al 3T2023] y equivalente al 11.1% de las ventas [8.6% al 3T2023]. Se alcanzó un EBITDA de S/ 14.0MM [S/ 11.3MM al 3T2023] y equivalente al 34.3% de las ventas [31.6% al 3T2023].

S/ Millones	01-Ene a 30-Set 2024		01-Ene a 30-Set 2023	
Ventas	40.9	100%	35.9	100%
Utilidad Bruta	16.6	40.5%	13.9	38.7%
Utilidad Operativa	7.6	18.7%	5.5	15.3%
Utilidad del ejercicio	4.5	11.1%	3.1	8.6%
EBITDA	14.0	34.3%	11.3	31.6%