



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

al 31 de marzo 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 31 de marzo 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 primer trimestre del 2024 (1T2024) 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)					
155.4	51.9	45.1	11.4	0.5	264.1
Ventas Contables (S/ Millones)					
125.3	21.3	7.1	11.4	0.5	165.3
Utilidad del ejercicio (S/ Millones)					
9.9	(1.4)	(1.7)	0.6	(0.3)	7.1
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
28.7	(0.3)	(1.9)	3.3	0.4	29.9

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 Intermedia al 30 de setiembre de 2023	Apoyo & Asociados (Fitch Ratings)	24-Ago-23 CP-1-(pe)
		PCR Pacific Credit Rating	17-Ago-23 PE 2+ Estable
			30-Nov-23 CP-1-(pe)
			30-Nov-23 PE 2+ Positiva

- La deuda total al finalizar el 1T2024 ascendió a S/659.0MM (USD177.1MM al tipo de cambio de S/3.721), importe mayor en S/33.9MM a los S/625.1MM (USD168.4MM al tipo de cambio S/3.713) de dic-2023.

En Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Total Soles	593.1	625.1	659.0
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.713	3.721
Total US Dólares	155.3	168.4	177.1

- El Efectivo y equivalentes asciende a S/193.8MM, monto menor en S/2.2MM al cierre de dic-2023 de S/196.0MM
- La deuda financiera neta (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) asciende a S/465.2MM, monto mayor en S/36.0MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 1T2024:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 2.08 veces, 1.71 veces a dic-2023.
 - La relación cobertura de gastos financieros (EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales) es 3.75 veces, 4.09 veces a dic-2023.
 - El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.62 veces, 1.57 veces a dic-2023.
 - El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) es 1.66 veces, 1.61 veces a dic-2023
 - El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) es 37.6%, a dic-2023 cerró en 38.3%

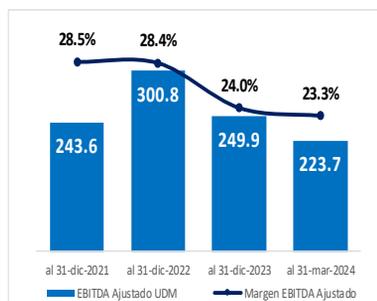
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1T2024 ventas contables por S/ 165.3MM, monto menor en S/78.5MM al 1T2023 de S/ 243.8MM. La utilidad bruta fue de S/ 70.6MM (S/102.4MM en el 1T2023), equivalente a 42.7% de las ventas (42.0% en el 1T2023). La utilidad operativa ascendió a S/ 23.8MM (14.4% de las ventas), monto inferior en S/ 25.2MM a los S/ 49.0MM (20.1% de las ventas) del 1T2023. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/7.1MM, menor en S/ 15.7MM al 1T2023 y equivalente a 4.3% de las ventas (9.4% en el 1T2023). El EBITDA Ajustado fue S/ 33.0MM (S/ 59.2MM en el 1T2023) equivalente al 20.0% de las ventas (24.3% en el 1T2023).

S/ Millones	1T2024	1T2023
Ventas Comerciales	264.1	286.3
Ventas Contables	165.3	243.8
	100.0%	100.0%
Utilidad Bruta	70.6	102.4
Margen Bruto	42.7%	42.0%
Utilidad Operativa	23.8	49.0
Margen Operativo	14.4%	20.1%
Utilidad del ejercicio	7.1	22.8
Margen Neto	4.3%	9.4%
EBITDA Ajustado	33.0	59.2
Margen EBITDA Ajustado	20.0%	24.3%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses (UDM) al cierre del 1T2024 ascendió a S/223.7 MM, importe equivalente a 23.3% 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-2021	al 31-dic-2022	al 31-dic-2023	al 31-mar-2024
Utilidad Operativa	174.2	254.4	217.3	192.1
Depreciación	26.5	25.9	23.8	21.3
Amortización	4.8	5.7	5.6	5.1
EBITDA	205.5	286.1	246.7	218.5
Intereses en el Costo de Ventas	38.1	14.7	3.2	5.1
EBITDA Ajustado UDM	243.6	300.8	249.9	223.7
Ventas UDM	853.4	1,058.4	1,040.2	961.7
Margen EBITDA Ajustado	28.5%	28.4%	24.0%	23.3%



BALANCE GENERAL

El Activo Total al 31-marzo-2024 ascendió a S/ 1,975.4MM, monto menor en S/29.9MM a S/ 2,005.2MM de dic-2023. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,233.0 MM**, importe similar a dic-2023 de S/ 1,236.9MM. **El patrimonio neto fue de S/ 742.4MM**, importe menor en S/26.0MM al cierre del 2023 de S/ 768.4 MM.

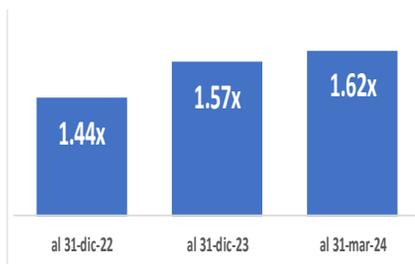
Los cuatro principales componentes del activo que representan el 93% (94% al cierre del 2023) son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 89% (91% al cierre del 2023) son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

S/ Millones	al 31-marzo-2024		al 31-diciembre-2023	
Activo Total	1,975.4	100%	2,005.2	100%
Activo Corriente	902.4	46%	895.8	45%
Activo No Corriente	1,072.9	54%	1,109.4	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	193.8	10%	196.0	10%
Cuentas por cobrar comerciales	828.0	42%	827.5	41%
Inventarios	577.2	29%	560.7	28%
Propiedades de inversión	243.3	12%	292.6	15%
Otras cuentas del activo	133.0	7%	128.6	6%
Pasivo Total	1,233.0	100%	1,236.9	100%
Pasivo Corriente	557.8	45%	569.1	46%
Pasivo No Corriente	675.2	55%	667.8	54%
Obligaciones financieras	639.1	52%	605.6	49%
Cuentas por pagar comerciales	293.7	24%	388.6	31%
Anticipos de clientes	168.0	14%	129.0	10%
Otras cuentas del pasivo	132.2	11%	113.7	9%
Patrimonio	742.4	100%	768.4	100%
Capital	253.8	34%	253.8	33%
Reserva legal y otras reservas	58.2	8%	59.6	8%
Resultados Acumulados	430.4	58%	455.0	59%
Pasivo Total y Patrimonio	1,975.4		2,005.2	
Cuentas por Cobrar de orden	179.3		107.9	

Al 31-marzo-2024, el **índice de liquidez** (activo corriente entre pasivo corriente) es 1.62 veces. A dic-2023 fue 1.57 veces

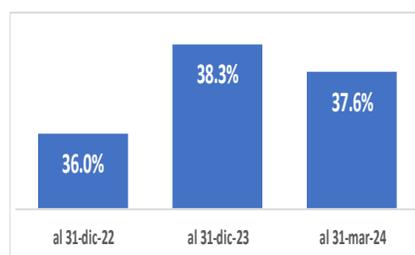
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Activo Corriente (a)	921.0	895.8	902.4
Pasivo Corriente (b)	639.8	569.1	557.8
Ratio de Liquidez (a/b)	1.44x	1.57x	1.62x

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mantiene su nivel del **índice de solvencia** (patrimonio neto entre activo total) obteniendo 37.6% al final del 1T2024. A dic-2023 cerró en 38.3%.

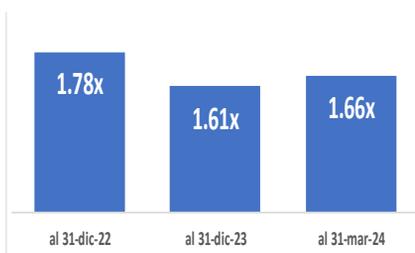
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Patrimonio Neto (a)	738.3	768.4	742.4
Activo Total (b)	2,052.6	2,005.2	1,975.4
Solvencia (a/b)	36.0%	38.3%	37.6%



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 1T2024, alcanzó el nivel de 1.66 veces. A dic-2023 se obtuvo 1.61 veces.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Pasivo Total (a)	1,314.2	1,236.9	1,233.0
Patrimonio Neto (b)	738.3	768.4	742.4
Apalancamiento (a/b)	1.78x	1.61x	1.66x

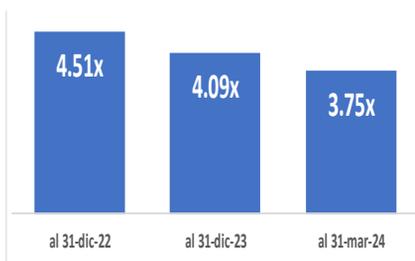
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales** (EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales), al 1T2024 el EBITDA Ajustado generado fue 3.75 veces los gastos financieros totales. A dic-2023 fue 4.09 veces

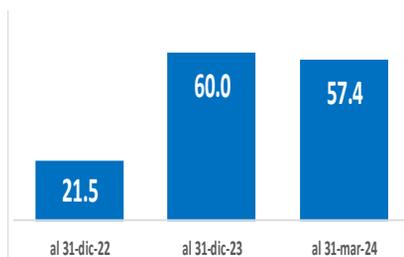
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
EBITDA Ajustado UDM (a)	300.8	249.9	223.7
Gastos Financieros UDM (b)	66.8	61.1	59.7
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	4.51x	4.09x	3.75x

UDM=Últimos Doce Meses



Durante el 1T2024, 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 1T2024, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 57.4MM.

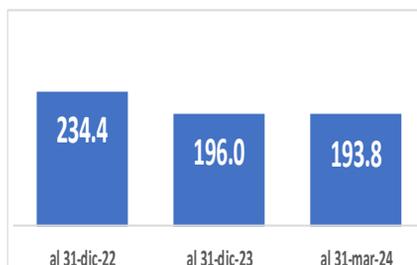
USD Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Activo Total (a)	165.4	181.3	181.5
Pasivo Total (b)	143.8	121.3	124.1
Posición Activa, Neta (a-b)	21.5	60.0	57.4



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1T2024 a S/193.8 MM.
El saldo a dic-2023 fue S/ 196.0MM.

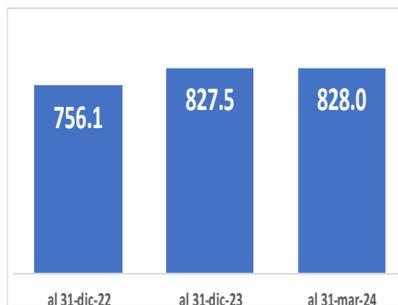
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Cajas y fondos fijos	1.4	0.6	0.9
Depósitos a plazo	76.9	79.2	89.5
Entidades financieras	156.1	116.2	103.4
Efectivo y Equivalentes	234.4	196.0	193.8



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 los lotes de terreno. **Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre del 1T2024 ascendieron a S/828.0MM.**

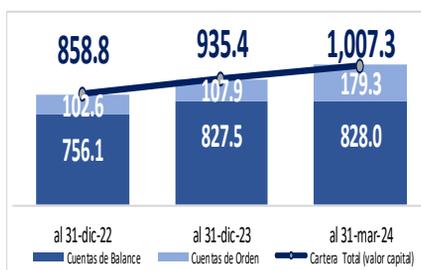
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Habilitación Urbana	745.7	824.3	824.3
Otros negocios	10.5	3.1	3.7
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	827.5	828.0
Corriente	156.3	129.0	116.0
No corriente	599.8	698.5	711.9
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	827.5	828.0



En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/179.3MM (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, al cierre del 1T2024 ascendió a S/1,007.3MM, importe mayor en 8% (S/71.9MM) a dic-2023 de S/935.4MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 15,000 clientes y el indicador de morosidad global ha sido 0.50% (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-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Cuentas de Balance	756.1	827.5	828.0
Cuentas de Orden	102.6	107.9	179.3
Cartera Total (valor capital)	858.8	935.4	1,007.3

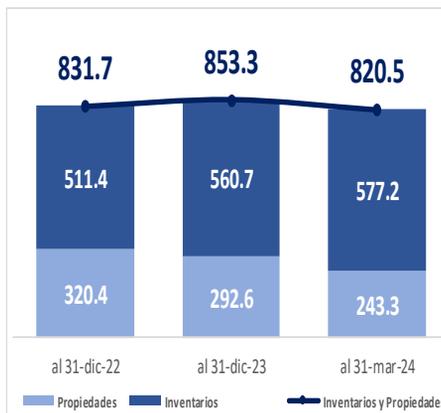


Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 1T2024 asciende a S/577.2MM**, monto mayor en 3% (S/16.5MM) a dic-2023 de S/560.7MM. Proyectos en Desarrollo, 58% de esta cuenta, aumentó en 42% (S/98.0MM) respecto a dic-2023 de S/234.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados disminuyó 25% (S/81.4MM), culminando el 2023 con un saldo de S/319.9MM.

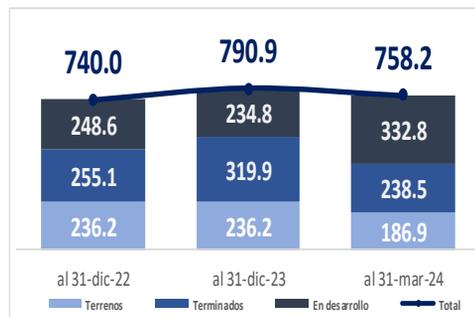
La cuenta **propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/243.3MM**, monto menor en S/49.3MM al cierre de 2023 de S/292.6MM. Terrenos, 77% de esta cuenta, disminuyó en 21% (S/49.3MM) y cerró al 2023 en S/236.2MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Proyectos en desarrollo	248.6	234.8	332.8
Inmuebles terminados	255.1	319.9	238.5
Mercadería y suministros	7.6	6.0	5.9
Inventarios	511.4	560.7	577.2
Terrenos	264.1	236.2	186.9
Otros	56.3	56.4	56.4
Propiedades de inversión	320.4	292.6	243.3
Inventarios y Propiedades	831.7	853.3	820.5



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1T2024 con un saldo de S/758.2MM, monto menor en 4% (S/32.7MM) a dic-2023 de S/790.9MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Proyectos en desarrollo	248.6	234.8	332.8
Inmuebles terminados	255.1	319.9	238.5
Terrenos	236.2	236.2	186.9
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	740.0	790.9	758.2
Mercadería, suministros y otros	64.0	62.4	62.3
Inventarios y Propiedades	803.9	853.3	820.5



Las reservas inmobiliarias al 31-marzo-2024 están constituidas por 196 hectáreas de terrenos (237 hectáreas a dic-2023) 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 1T2024, **la deuda financiera total ascendió a S/ 659.0MM (equivalente a USD 177.1MM al tipo de cambio de S/ 3.721), importe mayor en 5% (S/33.9MM) a los S/ 625.1MM (equivalente a USD 168.4MM a S/ 3.713) de dic-2023.**

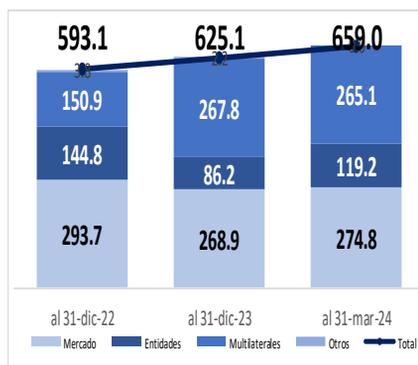
En Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Total Soles	593.1	625.1	659.0
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.713	3.721
Total US Dólares	155.3	168.4	177.1



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 639.1MM (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/19.9MM (S/19.5MM a dic-2023).

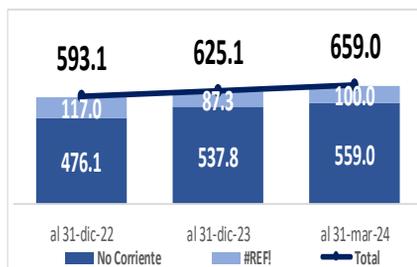
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (bonos y papeles comerciales) y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Entidades financieras	144.8	86.2	119.2
Organismos multilaterales	150.9	267.8	265.1
Mercado de capitales	293.7	268.9	274.8
Otros financiamientos	3.8	2.2	0.0
Deuda Total	593.1	625.1	659.0
Costos de estructuración de deuda	(12.9)	(19.5)	(19.9)
Obligaciones Financieras	580.2	605.6	639.1



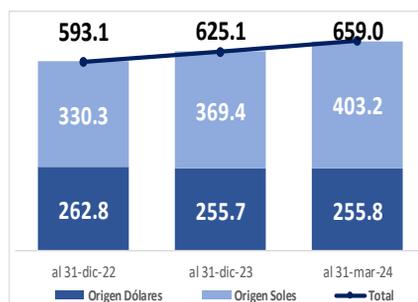
El 15% (S/100.0MM) de la deuda total es de vencimiento corriente (menor a 1 año) y superior en S/12.7MM a dic-2023 de S/87.3MM (14% de la deuda).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Corriente (Menor a 1 año)	117.0	87.3	100.0
	20%	14%	15%
No Corriente (Mayor a 1 año)	476.1	537.8	559.0
	80%	86%	85%
Deuda Total	593.1	625.1	659.0



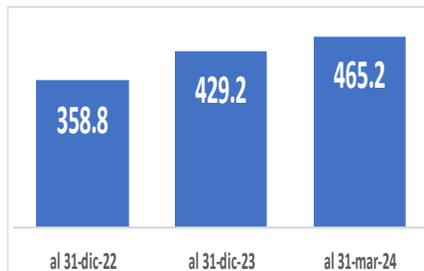
Durante el 1T2024 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/403.2MM, equivalente al 61% del saldo total, y fueron mayores en S/33.8MM a dic-2023 de S/369.4MM, 59% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD68.7MM, monto similar a dic-2023 de USD68.9MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Origen Soles	330.3	369.4	403.2
	56%	59%	61%
Origen Dólares	68.8	68.9	68.7
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.713	3.721
	262.8	255.7	255.8
	44%	41%	39%
Deuda Total	593.1	625.1	659.0



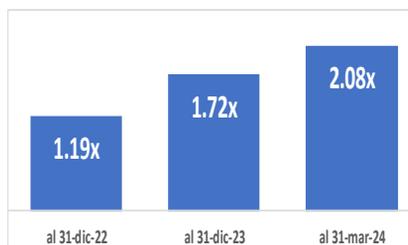
La Compañía mantiene al cierre del 1T2024 una **deuda financiera neta** (deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo) por un monto de S/465.2MM, importe mayor en S/36.0MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Obligaciones financieras (a)	593.1	625.1	659.0
Efectivo y equivalente (b)	234.4	196.0	193.8
Deuda Financiera Neta (a-b)	358.8	429.2	465.2



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 1T2024 se obtuvo una relación de 2.08 veces (1.72 veces a dic-2023).

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24
Deuda Financiera Neta (DFN)	358.8	429.2	465.2
EBITDA Ajustado UDM	300.8	249.9	223.7
DFN / EBITDA Ajustado	1.19x	1.72x	2.08x



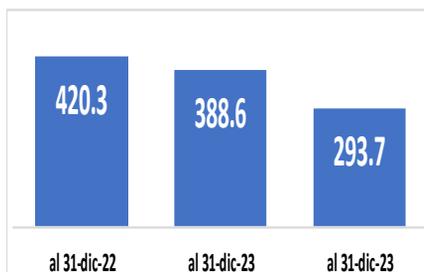
UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado ≤ 3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

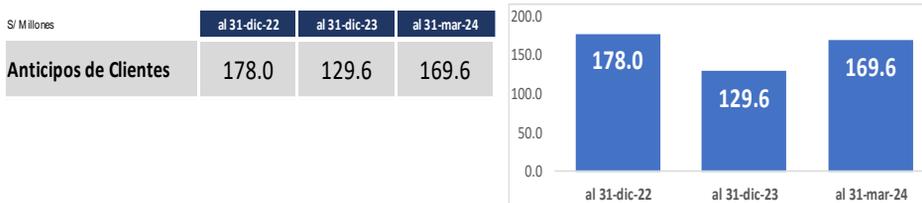
Al 31-marzo-2024, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 293.7MM, monto menor en 24% (S/94.9MM) al cierre del 2023 de S/ 388.6MM. Las cuentas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de los negocios.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-dic-23
Facturas y Letras por pagar	411.4	388.6	293.7
Factoring con proveedores	9.0	0.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	420.3	388.6	293.7



Anticipo de Clientes

Al 31-marzo-2024, los anticipos de clientes suman S/169.6MM, monto mayor en 31% (S/40.0MM) a diciembre 2023 de S/129.6MM. 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.

	1T2023	1T2024
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	42.0%	42.7%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	20.1%	14.4%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	9.4%	4.3%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	24.3%	20.0%

	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	Covenant
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.44x	1.57x	1.62x	>=1.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	35.97%	38.32%	37.58%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.78x	1.61x	1.66x	<=4.00x
Cobertura de Gastos Financieros UDM (EBITDA Ajust./Gastos Financ.)	4.51x	4.09x	3.75x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	1.19x	1.72x	2.08x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.49x	0.56x	0.63x	<=1.30x

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1T2024 asciende a S/ -22.7MM (S/4.8 en el 1T023), El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ -35.4MM (S/-25.0MM en el 1T2023). Finalmente, el flujo neto del periodo (Flujo después de Actividades de Financiamiento) fue deficitario en S/2.1MM (S/ 95.3MM en el 1T2023).

S/ Millones	01-enero al 31-marzo	
	2024	2023
Utilidad del ejercicio	7.1	22.8
Ajustes a la Utilidad	21.3	18.5
Actividades de Operación	(51.1)	(36.5)
Flujo después de Actividades de Operación	(22.7)	4.8
Actividades de Inversión	(12.7)	(29.8)
Flujo después de Actividades de Inversión	(35.4)	(25.0)
Actividades de Financiamiento	33.3	120.3
Flujo después de Actividades de Financiamiento	(2.1)	95.3
Saldo de caja inicial	196.0	234.4
Saldo de Caja Final	193.8	329.6

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1T2024, la Unidad generó ventas comerciales por S/ 155.4MM, monto menor en S/21.3MM al 1T2023 de S/176.7MM. Las ventas contables ascendieron a S/ 125.3MM, monto menor en S/ 25.9MM al 1T2023 de S/ 151.2MM. El EBITDA ajustado fue de S/28.7MM (S/ 40.7MM en el 1T2023) y equivalente al 22.9% de las ventas (27.0% en 1T2023).

S/ Millones	1T2024	1T2023
Venta Comercial	155.4	176.7
Venta Contable	125.3	151.2
Utilidad Bruta	58.5	73.8
Utilidad Operativa	26.0	37.0
Utilidad Neta	9.9	28.8
EBITDA Ajustado	28.7	40.7

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

En el 1T2024, se generaron ventas comerciales por S/51.9MM, monto mayor en 2% (S/1.2MM) al 1T2023 de S/50.7MM. Las ventas contables sumaron S/21.3MM

S/ Millones	1T2024	1T2023
Venta Comercial	51.9	50.7
Venta Contable	21.3	47.5
Utilidad Bruta	6.2	14.2
Utilidad Operativa	-1.3	7.5
Utilidad Neta	-1.4	4.5
EBITDA Ajustado	-0.3	7.9

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La Unidad generó ventas comerciales en el 1T2024 por S/45.1MM, monto mayor en S/17.9MM al 1T2023 de S/ 27.2 MM. La venta contable en el 1T2024 ascendió a S/7.1MM.

S/ Millones	1T2024	1T2023
Venta Comercial	45.1	27.2
Venta Contable	7.1	13.3
Utilidad Bruta	1.7	4.1
Utilidad Operativa	(2.2)	0.7
Utilidad Neta	(1.7)	0.1
EBITDA Ajustado	(1.9)	1.1

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en el 1T2024 fueron S/11.4MM, monto mayor en S/0.5MM al 1T2023 de S/10.9MM. El EBITDA fue S/3.3MM, equivalente al 28.8% de las ventas.

S/ Millones	1T2024	1T2023
Ventas	11.4	10.9
Utilidad Bruta	4.0	3.7
Utilidad Operativa	1.2	0.9
Utilidad Neta	0.6	0.5
EBITDA	3.3	2.8