



Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales



ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

al 30 de junio 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 junio 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 semestre del 2024 [1S2024] 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)					
319.2	108.2	108.3	25.8	0.5	559.7
Ventas Contables (S/ Millones)					
268.0	38.4	56.7	25.8	0.5	387.0
Utilidad del ejercicio (S/ Millones)					
46.8	(3.9)	4.5	2.0	(0.3)	37.6
EBITDA Ajustado (S/ Millones)					
81.4	(1.7)	8.2	8.6	0.4	91.8

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	Apoyo & Asociados (Fitch Ratings)	30-Nov-23 CP-1-(pe)	31-May-24 CP-1-(pe)
	Información Auditada a diciembre 2023	Pacific Credit Rating PCR	30-Nov-23 PE 2+ Positiva	27-May-24 PE 1- Estable

- La deuda total a junio 2024 ascendió a S/651.5MM [USD169.8MM al tipo de cambio de S/3.837], importe mayor en S/26.4MM 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
Total Soles	625.1	659.0	651.5
Tipo de Cambio Cierre	3.713	3.721	3.837
Total US Dólares	168.4	177.1	169.8

- El Efectivo y equivalentes asciende a S/179.5MM, monto menor en S/16.5MM 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/472.1MM, monto mayor en S/42.9MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM
- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 1S2024:
 - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.95 veces, 1.72 veces a dic-2023.
 - La relación cobertura de gastos financieros [EBITDA ajustado entre gastos financieros totales] es 4.02 veces, 4.09 veces a dic-2023.
 - El índice de liquidez [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.75 veces, 1.57 veces a dic-2023
 - El ratio de apalancamiento [pasivo total entre patrimonio neto] es 1.52 veces, 1.61 veces a dic-2023
 - El índice de solvencia [patrimonio neto entre activo total] es 39.6%, a dic-2023 cerró en 38.3%

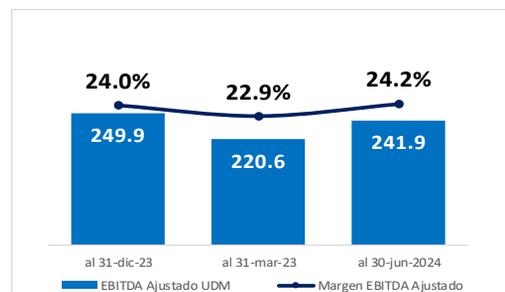
ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1S2024 ventas contables por S/ 387.0MM, monto menor en S/39.0MM al 1S2023 de S/ 426.0MM. La utilidad bruta fue de S/ 164.9MM [S/177.1MM en el 1S2023], equivalente a 42.6% de las ventas [41.6% en el 1S2023]. La utilidad operativa ascendió a S/ 79.9MM [20.6% de las ventas], monto similar a los S/ 79.6MM [18.7% de las ventas] del 1S2023. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/37.6MM, menor en S/ 14.8MM al 1S2023 y equivalente a 9.7% de las ventas [12.3% en el 1S2023]. El EBITDA Ajustado fue S/ 91.8MM [S/ 99.9MM en el 1S2023] equivalente al 23.7% de las ventas [23.5% en el 1S2023].

S/ Millones	1S2024		1S2023	
Venta Comercial	559.7		518.6	
Venta Contable	387.0		426.0	
Utilidad Bruta	164.9	42.6%	177.1	41.6%
Utilidad Operativa	79.9	20.6%	79.6	18.7%
Utilidad Neta	37.6	9.7%	52.4	12.3%
EBITDA Ajustado	91.8	23.7%	99.9	23.5%

El EBITDA Ajustado de los últimos doce meses [UDM] al cierre del 1S2024 ascendió a S/241.9 MM, importe equivalente a 24.2% 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-23	al 30-jun-2024
Utilidad Operativa	217.3	192.1	217.6
Depreciación	23.8	21.3	17.7
Amortización	5.6	5.1	4.7
EBITDA	246.7	218.5	240.0
Intereses en el Costo de Ventas	3.2	2.0	1.9
EBITDA Ajustado UDM	249.9	220.6	241.9
Ventas UDM	1,040.2	961.7	1,001.2
Margen EBITDA Ajustado	24.0%	22.9%	24.2%



BALANCE GENERAL

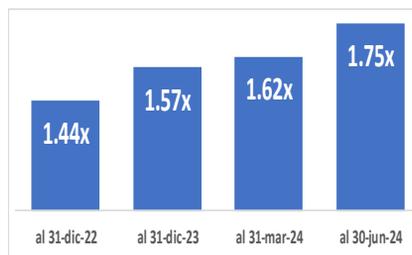
El Activo Total al 30 de junio de 2024 ascendió a S/ 1,951.6MM, importe menor en S/53.6MM a S/ 2,005.2MM de dic-2023. **El Pasivo Total alcanzó S/ 1,178.1MM**, monto menor en S/ 58.8MM a dic-2023 de S/ 1,236.9MM. **El patrimonio neto fue de S/ 773.5MM**, importe mayor en S/5.1MM al cierre del 2023 de 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-junio-2024		al 31-diciembre-2023	
Activo Total	1,951.6	100%	2,005.2	100%
Activo Corriente	882.1	45%	895.8	45%
Activo No Corriente	1,069.5	55%	1,109.4	55%
Efectivo y equivalente de efectivo	179.5	9%	196.0	10%
Cuentas por cobrar comerciales	829.6	43%	827.5	41%
Inventarios	544.1	28%	560.7	28%
Propiedades de inversión	272.6	14%	292.6	15%
Otras cuentas del activo	125.8	6%	128.6	6%
Pasivo Total	1,178.1	100%	1,236.9	100%
Pasivo Corriente	504.3	43%	569.1	46%
Pasivo No Corriente	673.8	57%	667.8	54%
Obligaciones financieras	632.6	54%	605.6	49%
Cuentas por pagar comerciales	283.1	24%	388.6	31%
Anticipos de clientes	153.3	13%	129.0	10%
Otras cuentas del pasivo	109.1	9%	113.7	9%
Patrimonio	773.5	100%	768.4	100%
Capital	253.8	33%	253.8	33%
Reserva legal y otras reservas	57.6	7%	59.6	8%
Resultados Acumulados	462.2	60%	455.0	59%
Pasivo Total y Patrimonio	1,951.6		2,005.2	
Cuentas por Cobrar de orden	179.3		107.9	

Al 30-junio-2024, el **índice de liquidez** [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.75 veces. A dic-2023 fue 1.57 veces

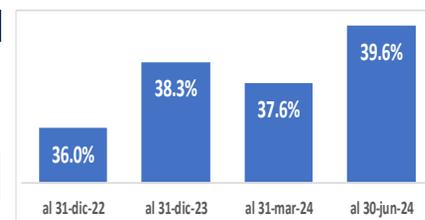
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Activo Corriente (a)	921.0	895.8	902.4	882.1
Pasivo Corriente (b)	639.8	569.1	557.8	504.3
Ratio de Liquidez (a/b)	1.44x	1.57x	1.62x	1.75x

Covenant: Liquidez \geq 1.00x



La Compañía mantiene su nivel del **índice de solvencia** [patrimonio neto entre activo total] obteniendo 39.6% al final del 1S2024. A dic-2023 cerró en 38.3%.

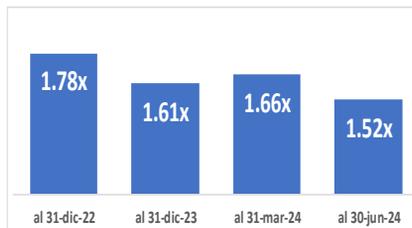
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Patrimonio Neto (a)	738.3	768.4	742.4	773.5
Activo Total (b)	2,052.6	2,005.2	1,975.4	1,951.6
Solvencia (a/b)	36.0%	38.3%	37.6%	39.6%



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 1S2024, alcanzó el nivel de 1.52 veces. A dic-2023 se obtuvo 1.61 veces.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Pasivo Total (a)	1,314.2	1,236.9	1,233.0	1,178.1
Patrimonio Neto (b)	738.3	768.4	742.4	773.5
Apalancamiento (a/b)	1.78x	1.61x	1.66x	1.52x

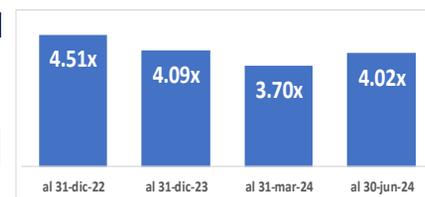
Covenant: Apalancamiento \leq 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales** [EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales], a junio 2024 el EBITDA Ajustado generado fue 4.02 veces los gastos financieros totales. A dic-2023 fue 4.09 veces

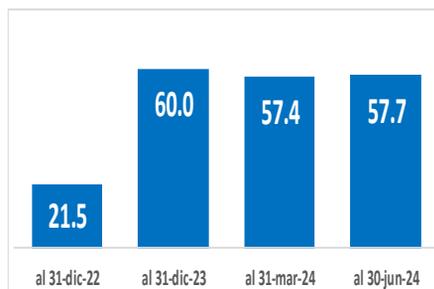
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
EBITDA Ajustado UDM (a)	300.8	249.9	220.6	241.9
Gastos Financieros UDM (b)	66.8	61.1	59.7	60.1
EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b)	4.51x	4.09x	3.70x	4.02x

UDM= Últimos Doce Meses



Durante el 1S2024, 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 1S2024, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 57.7MM.

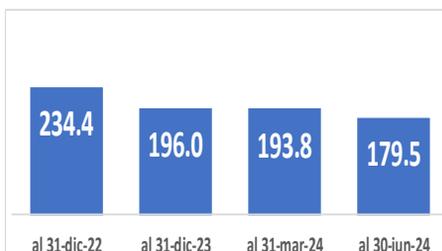
USD Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Activo Total (a)	165.4	181.3	181.5	178.9
Pasivo Total (b)	143.8	121.3	124.1	121.2
Posición Activa, Neta (a-b)	21.5	60.0	57.4	57.7



Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1S2024 a S/179.5MM.
El saldo a dic-2023 fue S/ 196.0MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Cajas y fondos fijos	1.4	0.6	0.9	0.6
Depósitos a plazo	76.9	79.2	89.5	73.1
Entidades financieras	156.1	116.2	103.4	105.8
Efectivo y Equivalentes	234.4	196.0	193.8	179.5



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 junio 2024 ascendieron a S/829.6MM.**

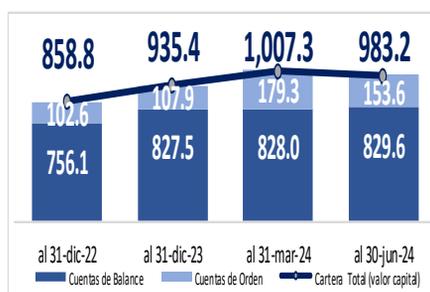
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Habilitación Urbana	745.7	824.3	824.3	826.1
Otros negocios	10.5	3.1	3.7	3.6
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	827.5	828.0	829.6
Corriente	156.3	129.0	116.0	149.8
No corriente	599.8	698.5	711.9	679.8
Cuentas por Cobrar (valor capital)	756.1	827.5	828.0	829.6



En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/153.6MM [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 junio 2024 ascendió a S/ 983.2MM, importe mayor en 5% [S/47.8MM] a dic-2023 de S/935.4MM. La Compañía mantiene una cartera promedio de 16,000 clientes y el indicador de morosidad global ha sido 0.58%, 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	al 30-jun-24
Cuentas de Balance	756.1	827.5	828.0	829.6
Cuentas de Orden	102.6	107.9	179.3	153.6
Cartera Total (valor capital)	858.8	935.4	1,007.3	983.2

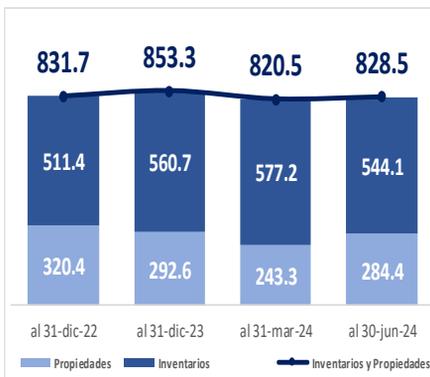


Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 1S2024 asciende a S/544.1MM**, monto menor en 3% [S/16.6MM] a dic-2023 de S/560.7MM. Proyectos en Desarrollo, 62% de esta cuenta, aumentó en 45% [S/105.0MM] respecto a dic-2023 de S/234.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados disminuyó en 39% [S/124.0MM], culminando con un saldo de S/195.9MM.

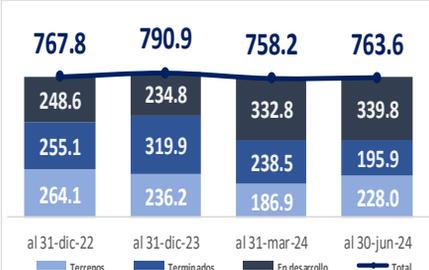
La cuenta **propiedades de inversión [terrenos y otras propiedades] ascendió a S/248.4MM**, monto menor en S/8.2MM al cierre de 2023 de S/292.6MM. Terrenos, 80% de esta cuenta, disminuyó en 3% [S/8.2MM] y cerró en S/228.0MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Proyectos en desarrollo	248.6	234.8	332.8	339.8
Inmuebles terminados	255.1	319.9	238.5	195.9
Mercadería y suministros	7.6	6.0	5.9	8.5
Inventarios	511.4	560.7	577.2	544.1
Terrenos	264.1	236.2	186.9	228.0
Otros	56.3	56.4	56.4	56.4
Propiedades de inversión	320.4	292.6	243.3	284.4
Inventarios y Propiedades	831.7	853.3	820.5	828.5



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1S2024 con un saldo de S/763.6MM, monto menor en 3% [S/27.3MM] a dic-2023 de S/790.9MM

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Proyectos en desarrollo	248.6	234.8	332.8	339.8
Inmuebles terminados	255.1	319.9	238.5	195.9
Terrenos	264.1	236.2	186.9	228.0
Proyectos, Inmuebles y Terrenos	767.8	790.9	758.2	763.6
Mercadería, suministros y otros	64.0	62.4	62.3	64.9
Inventarios y Propiedades	831.7	853.3	820.5	828.5



Periodo	Terrenos	Terminados	En desarrollo	Total
al 31-dic-22	264.1	255.1	248.6	767.8
al 31-dic-23	236.2	319.9	234.8	790.9
al 31-mar-24	186.9	238.5	332.8	758.2
al 30-jun-24	228.0	195.9	339.8	763.6

Las reservas inmobiliarias al 30 de junio de 2024 están constituidas por 204 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 1S2024, **la deuda financiera total ascendió a S/ 651.5MM [equivalente a USD 169.8MM al tipo de cambio de S/ 3.837]**, importe mayor en 4% [S/26.4MM] a los S/ 625.1MM [equivalente a USD 168.4MM a S/ 3.713] de dic-2023.

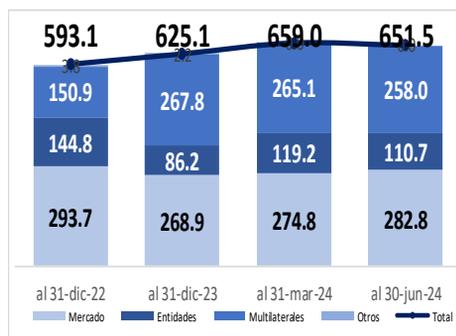
En Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Total Soles	593.1	625.1	659.0	651.5
Tipo de Cambio Cierre	3.820	3.713	3.721	3.837
Total US Dólares	155.3	168.4	177.1	169.8



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 631.6MM [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].

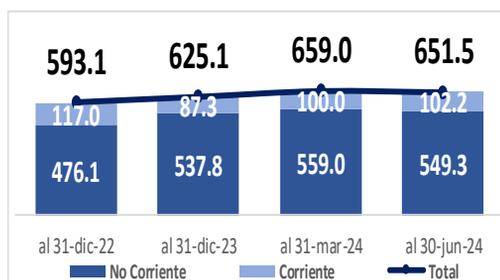
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras [bancos y arrendamientos financieros], organismos multilaterales, mercado de capitales [bonos y papeles comerciales] y otros financiamientos.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Entidades financieras	144.8	86.2	119.2	110.7
Organismos multilaterales	150.9	267.8	265.1	258.0
Mercado de capitales	293.7	268.9	274.8	282.8
Otros financiamientos	3.8	2.2	0.0	0.0
Deuda Total	593.1	625.1	659.0	651.5
Costos de estructuración de deuda	(12.9)	(19.5)	(16.5)	(19.9)
Obligaciones Financieras	580.2	605.6	642.5	631.6



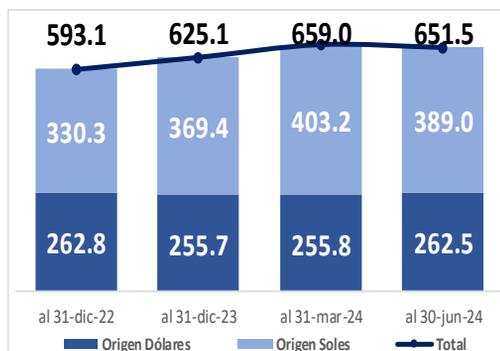
El 16% [S/102.2MM] de la deuda total es de vencimiento corriente, menor a 1 año, y superior en S/14.9MM a dic-2023 de S/87.3MM, 14% de la deuda.

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



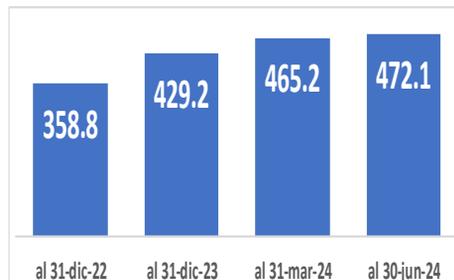
Durante el 1S2024 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/389.0MM, equivalente al 60% del saldo total, y fueron mayores en S/19.6MM a dic-2023 de S/369.4MM, 59% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD68.4MM, monto similar a dic-2023 de USD68.9MM

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



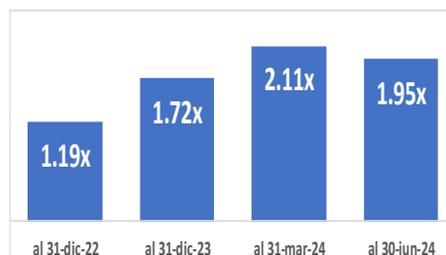
La Compañía mantiene al cierre del 1S2024 una **deuda financiera neta** [deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo] por un monto de S/472.1MM, importe mayor en S/42.9MM al cierre de dic-2023 de S/429.2MM.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Obligaciones financieras (a)	593.1	625.1	659.0	651.5
Efectivo y equivalente (b)	234.4	196.0	193.8	179.5
Deuda Financiera Neta (a-b)	358.8	429.2	465.2	472.1



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 1S2024 se obtuvo una relación de 1.95 veces, 1.72 veces a dic-2023 y 2.11 veces a marzo-2024.

S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Deuda Financiera Neta (DFN)	358.8	429.2	465.2	472.1
EBITDA Ajustado UDM	300.8	249.9	220.6	241.9
DFN / EBITDA Ajustado	1.19x	1.72x	2.11x	1.95x



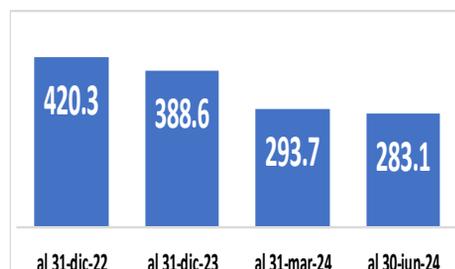
UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado <= 3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Al 30 de junio de 2024, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 283.1MM, monto menor en 27% [S/105.5MM] 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.

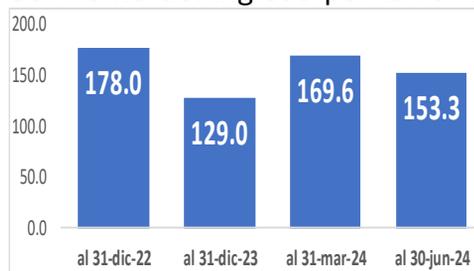
S/ Millones	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Facturas y Letras por pagar	411.4	388.6	293.7	283.1
Factoring con proveedores	9.0	0.0	0.0	0.0
Total Cuentas por Pagar	420.3	388.6	293.7	283.1



Anticipo de Clientes

Al 30-junio-2024, los anticipos de clientes suman S/153.3MM, monto mayor en 19% (S/24.3MM) 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.

	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 31-mar-24	al 30-jun-24
Anticipos de Clientes	178.0	129.0	169.6	153.3



INDICADORES FINANCIEROS

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

	1S2023	1S2024
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)	42.0%	42.6%
Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total)	20.1%	20.6%
Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)	9.4%	9.7%
Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)	24.3%	23.7%

	al 31-dic-22	al 31-dic-23	al 30-jun-24	Covenant
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	1.44x	1.57x	1.75x	>=1.00x
Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)	35.97%	38.32%	39.63%	
Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)	1.78x	1.61x	1.52x	<=4.00x
Cobertura de Gastos Financieros UDM (EBITDA Ajust./Gastos Financ.)	4.51x	4.09x	4.02x	
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM	1.19x	1.72x	1.95x	<=3.75x
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0.49x	0.56x	0.61x	<=1.30x

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1S2024 asciende a S/ 57.4MM, S/17.1MM en el 1S023. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ -0.2MM, S/18.9MM en el 1S2023. Finalmente, el flujo neto del periodo [Flujo después de Actividades de Financiamiento] fue deficitario en S/16.5MM, S/68.3MM en el 1S2023.

	01-enero al 30-junio	
	2024	2023
S/ Millones		
Utilidad del ejercicio	37.6	52.4
Ajustes a la Utilidad	45.9	5.6
Actividades de Operación	(26.2)	(41.0)
Flujo después de Actividades de Operación	57.4	17.1
Actividades de Inversión	(57.5)	1.8
Flujo después de Actividades de Inversión	(0.2)	18.9
Actividades de Financiamiento	(16.3)	49.4
Flujo después de Actividades de Financiamiento	(16.5)	68.3
Saldo de caja inicial	196.0	234.4
Saldo de Caja Final	179.5	302.7

UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1S2024, la Unidad generó ventas comerciales por S/ 319.2MM, monto menor en S/11.8MM al 1S2023 de S/331.0MM. Las ventas contables ascendieron a S/ 268.0MM, monto menor en S/ 12.9MM al 1S2023 de S/ 280.9MM. El EBITDA ajustado fue de S/81.4MM (S/ 76.3MM en el 1S2023) y equivalente al 30.4% de las ventas (27.1% en 1S2023).

S/ Millones	1S2024		1S2023	
Venta Comercial	319.2		331.0	
Venta Contable	268.0	100.0%	280.9	100.0%
Utilidad Bruta	127.5	47.6%	131.9	47.0%
Utilidad Operativa	75.5	28.2%	69.4	24.7%
Utilidad Neta	46.8	17.5%	53.2	18.9%
EBITDA Ajustado	81.4	30.4%	76.3	27.1%

UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

En el 1S2024, se generaron ventas comerciales por S/108.2MM, monto similar al 1S2023 de S/107.1MM. Las ventas contables sumaron S/38.4MM

S/ Millones	1S2024		1S2023	
Venta Comercial	108.2		107.1	
Venta Contable	38.4	100.0%	59.0	100.0%
Utilidad Bruta	11.0	28.6%	17.4	29.5%
Utilidad Operativa	(2.9)	(7.6%)	4.2	7.1%
Utilidad Neta	(3.9)	(10.2%)	1.8	3.0%
EBITDA Ajustado	(1.7)	(4.4%)	5.2	8.8%

UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

La Unidad generó ventas comerciales en el 1S2024 por S/108.3MM, monto mayor en 89% [S/ 50.9MM] al 1S2023 de S/ 57.4 MM. La venta contable en el 1S2024 ascendió a S/56.7MM. El EBITDA ajustado fue de S/ 8.2MM, S/ 1.5MM en el 1S2023, equivalente al 14.5% de las ventas [7.2% en 1S2023].

S/ Millones	1S2024		1S2023	
Venta Comercial	108.3		57.4	
Venta Contable	56.7	100.0%	20.5	100.0%
Utilidad Bruta	16.3	28.7%	5.8	28.2%
Utilidad Operativa	7.7	13.5%	0.8	3.9%
Utilidad Neta	4.5	8.0%	0.2	0.8%
EBITDA Ajustado	8.2	14.5%	1.5	7.2%

UNIDAD DE HOTELES

Las ventas de la Unidad en el 1S2024 fueron S/25.8MM, monto mayor en S/2.8MM al 1S2023 de S/23.0MM. El EBITDA fue S/8.6MM, equivalente al 33.4% de las ventas. El EBITDA fue de S/ 8.6MM [S/ 6.8MM en el 1S2023] y equivalente al 33.4% de las ventas [29.4% en 1S2023].

S/ Millones	1S2024		1S2023	
Ventas	25.8	100%	23.0	100%
Utilidad Bruta	10.2	39.4%	8.6	37.5%
Utilidad Operativa	4.4	17.0%	2.9	12.6%
Utilidad Neta	2.0	7.9%	2.5	10.7%
EBITDA	8.6	33.4%	6.8	29.4%