



# Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales

## ☐ **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA**

al 31 de diciembre 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 diciembre 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 ejercicio 2024 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 |
| Habitación Urbana                                                   | Vivienda Social                                                                              | Departamentos                                                                                          | Hoteles                                                                                                                                                  | Renta                                                                   | Consolidado                      |
| Desarrollo de proyectos de habitación urbana: primaria y secundaria | 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. |                                  |
| <b>Ventas Comerciales</b> (S/ Millones)                             |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 579.4                                                               | 224.2                                                                                        | 235.7                                                                                                  | 59.9                                                                                                                                                     | 1.0                                                                     | 1,097.7                          |
| <b>Ventas Contables</b> (S/ Millones)                               |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 631.6                                                               | 173.5                                                                                        | 95.4                                                                                                   | 59.9                                                                                                                                                     | 1.0                                                                     | 958.9                            |
| <b>Utilidad del ejercicio</b> (S/ Millones)                         |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 75.8                                                                | 13.3                                                                                         | 4.0                                                                                                    | 8.1                                                                                                                                                      | (0.5)                                                                   | 100.4                            |
| <b>EBITDA Ajustado</b> (S/ Millones)                                |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 174.2                                                               | 26.2                                                                                         | 9.5                                                                                                    | 22.1                                                                                                                                                     | 0.6                                                                     | 232.5                            |
| <b>Activo Total</b> (S/ Millones)                                   |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 1,530.6                                                             | 193.9                                                                                        | 178.7                                                                                                  | 58.7                                                                                                                                                     | 77.0                                                                    | 2,038.9                          |
| <b>Pasivo Total</b> (S/ Millones)                                   |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 982.0                                                               | 108.8                                                                                        | 94.3                                                                                                   | 33.6                                                                                                                                                     | 24.6                                                                    | 1,197.0                          |
| <b>Patrimonio Neto</b> (S/ Millones)                                |                                                                                              |                                                                                                        |                                                                                                                                                          |                                                                         |                                  |
| 548.6                                                               | 85.1                                                                                         | 84.4                                                                                                   | 25.1                                                                                                                                                     | 52.3                                                                    | 841.9                            |

## HECHOS RELEVANTES

- Con fecha 27 de mayo de 2024, 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 intermedia a setiembre 2024 | Pacific Credit Rating   PCR       | 27-May-24<br>PE 1-<br>Positiva | <b>28-Nov-24</b><br><b>PE 1-</b><br><b>Estable</b> |
|                          | Información intermedia a setiembre 2024 | Apoyo & Asociados (Fitch Ratings) | 31-May-24<br>CP-1-(pe)         | <b>29-Nov-24</b><br><b>CP-1-(pe)</b>               |

- En sesión de Directorio realizada el 27 de junio de 2024, se acordó la designación de Tanaka, Valdivia & Asociados, miembros de EY [Ernst & Young] como Auditores Externos para el Ejercicio 2024.
- Desde el año 2013 mantenemos una presencia activa en el Mercado de Capitales con emisiones de Bonos Titulizados, Bonos Corporativos y Papeles Comerciales que al cierre del 2024 representan el 44% de la deuda financiera total. Así mismo, en el 2023, fuimos la primera empresa inmobiliaria en el Perú en emitir un bono social de vivienda con BID Invest [Banco Interamericano de Desarrollo] por USD 35.0 millones. A la fecha, las operaciones con organismos multilaterales alcanzan el 38% de la deuda financiera total.
- La deuda financiera neta [deuda financiera total menos efectivo y equivalentes de efectivo] asciende a S/401.1 millones, importe menor en 7% [S/ 28.1 millones] a diciembre 2023 de S/429.2 millones

| En Millones                        |     | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------------|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Deuda Total                        | USD | <b>152.3</b> | <b>155.3</b> | <b>168.4</b> | <b>170.7</b> |
| Tipo de Cambio Cierre              |     | 3.998        | 3.820        | 3.713        | 3.770        |
| Deuda Total (a)                    | S/  | <b>608.8</b> | <b>593.1</b> | <b>625.1</b> | <b>643.6</b> |
| Efectivo y equivalente (b)         |     | 246.3        | 234.4        | 196.0        | 242.5        |
| <b>Deuda Financiera Neta (a-b)</b> |     | <b>362.5</b> | <b>358.8</b> | <b>429.2</b> | <b>401.1</b> |

- Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 2024:
  - El índice de solvencia [patrimonio neto entre activo total] es 41.0%, a diciembre 2023 cerró en 38.3%.
  - El ratio de apalancamiento [pasivo total entre patrimonio neto] es 1.44 veces, 1.61 veces a diciembre 2023.
  - La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.72 veces, similar al obtenido al cierre del 2023.

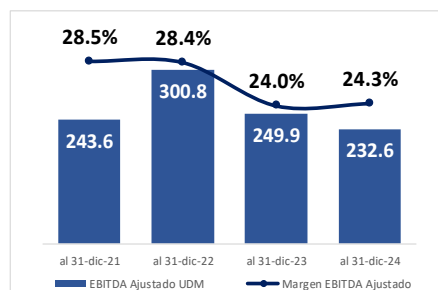
## ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el ejercicio 2024 ventas comerciales por S/ 1,097.7 millones, importe mayor en 9% [S/ 94.5 millones] al cierre del 2023 de S/ 1,003.2 millones. Se registraron ventas contables por S/ 958.9 millones, monto menor en S/ 81.4 millones al 2023 de S/ 1,040.2 millones. La utilidad bruta fue de S/ 387.5 millones [S/249.2 millones en el 2023], equivalente a 40.4% de las ventas [37.8% en el 2023]. La utilidad operativa ascendió a S/ 209.0 millones [21.8% de las ventas], monto menor en 4% [S/ 8.3 millones] a los S/ 217.3 millones [20.9% de las ventas] del 2023. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/100.4 millones, menor en S/ 10.7 millones al 2023 y equivalente a 10.5% de las ventas [10.7% en el 2023]. El EBITDA Ajustado fue S/ 232.5 millones [S/ 250.0 millones en el 2023] equivalente al 24.2% de las ventas [24.0% en el 2023].

| S/ Millones                                 | 01-ene a 31-dic-24 |        | 01-ene a 31-dic-23 |        |
|---------------------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Venta Comercial                             | 1,097.7            |        | 1,003.2            |        |
| Venta Contable                              | 958.9              | 100.0% | 1,040.2            | 100.0% |
| Utilidad Bruta                              | 387.5              | 40.4%  | 392.9              | 37.8%  |
| Utilidad Operativa                          | 209.0              | 21.8%  | 217.3              | 20.9%  |
| Utilidad del ejercicio                      | 100.4              | 10.5%  | 111.1              | 10.7%  |
| Otros resultados y operaciones discontinuas | 0.0                | 0.0%   | 22.3               | 2.1%   |
| Resultado total del ejercicio               | 100.4              | 10.5%  | 133.4              | 12.8%  |
| EBITDA Ajustado                             | 232.5              | 24.2%  | 249.9              | 24.0%  |

**El EBITDA Ajustado al cierre del 2024 ascendió a S/232.6 millones**, 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-21       | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
| Utilidad Operativa              | 174.2              | 254.4        | 217.3        | 209.0        |
| Depreciación                    | 26.5               | 25.9         | 23.8         | 17.9         |
| Amortización                    | 4.8                | 5.7          | 5.6          | 4.6          |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>205.5</b>       | <b>286.1</b> | <b>246.7</b> | <b>231.4</b> |
| Intereses en el Costo de Ventas | 38.1               | 14.7         | 3.2          | 1.1          |
| <b>EBITDA Ajustado UDM</b>      | <b>243.6</b>       | <b>300.8</b> | <b>249.9</b> | <b>232.6</b> |
| Ventas UDM                      | 853.4              | 1,058.4      | 1,040.2      | 958.9        |
| <b>Margen EBITDA Ajustado</b>   | <b>28.5%</b>       | <b>28.4%</b> | <b>24.0%</b> | <b>24.3%</b> |



## **BALANCE GENERAL**

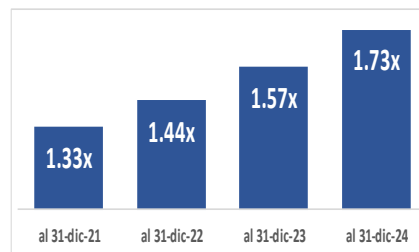
El **Activo Total** al 31 de diciembre de 2024 ascendió a **S/ 2,047.8 millones**, importe mayor en S/42.6 millones a S/ 2,005.2MM de dic-2023. El **Pasivo Total** alcanzó **S/1,209.1 millones**, monto menor en S/ 27.8 millones a dic-2023 de S/ 1,236.9MM. El **patrimonio neto fue de S/ 838.7 millones**, importe mayor en S/ 70.4 millones 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 89% [91% al cierre del 2023] son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

| S/ Millones                        | al 31-dic-24   |      | al 31-dic-2023 |      |
|------------------------------------|----------------|------|----------------|------|
| <b>Activo Total</b>                | <b>2,047.8</b> | 100% | <b>2,005.2</b> | 100% |
| <b>Activo Corriente</b>            | <b>960.1</b>   | 47%  | <b>895.8</b>   | 45%  |
| <b>Activo No Corriente</b>         | <b>1,087.7</b> | 53%  | <b>1,109.4</b> | 55%  |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 242.5          | 12%  | 196.0          | 10%  |
| Cuentas por cobrar comerciales     | 869.1          | 42%  | 827.5          | 41%  |
| Inventarios                        | 555.7          | 27%  | 560.7          | 28%  |
| Propiedades de inversión           | 247.8          | 12%  | 292.6          | 15%  |
| Otras cuentas del activo           | 132.7          | 6%   | 128.6          | 6%   |
| <b>Pasivo Total</b>                | <b>1,209.1</b> | 100% | <b>1,236.9</b> | 100% |
| <b>Pasivo Corriente</b>            | <b>556.1</b>   | 46%  | <b>569.1</b>   | 46%  |
| <b>Pasivo No Corriente</b>         | <b>653.0</b>   | 54%  | <b>667.8</b>   | 54%  |
| Obligaciones financieras           | 624.3          | 52%  | 605.6          | 49%  |
| Cuentas por pagar comerciales      | 322.9          | 27%  | 388.6          | 31%  |
| Anticipos de clientes              | 133.6          | 11%  | 129.0          | 10%  |
| Otras cuentas del pasivo           | 128.3          | 11%  | 113.7          | 9%   |
| <b>Patrimonio</b>                  | <b>838.7</b>   | 100% | <b>768.4</b>   | 100% |
| Capital                            | 253.8          | 30%  | 253.8          | 33%  |
| Reserva legal y otras reservas     | 57.6           | 7%   | 58.0           | 8%   |
| Resultados Acumulados              | 527.4          | 63%  | 456.6          | 59%  |
| <b>Pasivo Total y Patrimonio</b>   | <b>2,047.8</b> |      | <b>2,005.2</b> |      |

Al 31 de diciembre de 2024, el **índice de liquidez** [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.73 veces. A diciembre 2023 fue 1.57 veces

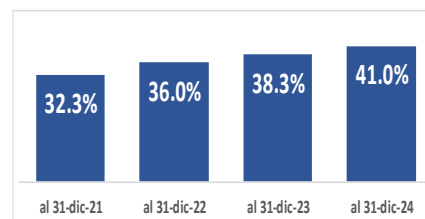
| S/ Millones             | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Activo Corriente (a)    | 934.8        | 921.0        | 895.8        | 960.1        |
| Pasivo Corriente (b)    | 701.2        | 639.8        | 569.1        | 556.1        |
| Ratio de Liquidez (a/b) | 1.33x        | 1.44x        | 1.57x        | 1.73x        |

Covenant: Liquidez >= 1.00x



La Compañía mantiene un **índice de solvencia** [patrimonio neto entre activo total] de 41.0% al cierre del 2024. A diciembre 2023, cerró en 38.3%.

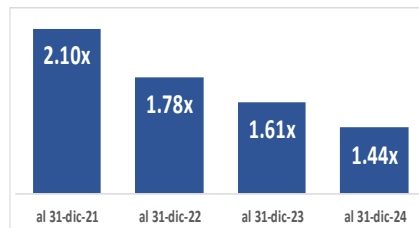
| S/ Millones         | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Patrimonio Neto (a) | 636.9        | 738.3        | 768.4        | 838.7        |
| Activo Total (b)    | 1,973.2      | 2,052.6      | 2,005.2      | 2,047.8      |
| Solvencia (a/b)     | 32.3%        | 36.0%        | 38.3%        | 41.0%        |



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 2024, alcanzó el nivel de 1.44 veces. A diciembre 2023 se obtuvo 1.61 veces.

| S/ Millones          | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pasivo Total (a)     | 1,336.2      | 1,314.2      | 1,236.9      | 1,209.1      |
| Patrimonio Neto (b)  | 636.9        | 738.3        | 768.4        | 838.7        |
| Apalancamiento (a/b) | 2.10x        | 1.78x        | 1.61x        | 1.44x        |

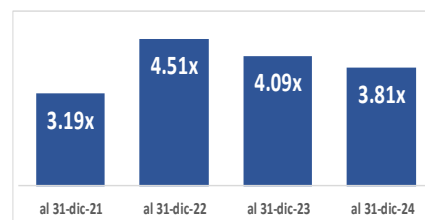
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales** [EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales], a diciembre de 2024 el EBITDA Ajustado generado fue 3.81 veces los gastos financieros totales. A diciembre 2023 fue 4.09 veces

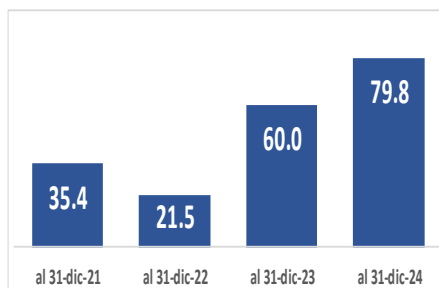
| S/ Millones                              | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EBITDA Ajustado UDM (a)                  | 243.6        | 300.8        | 249.9        | 232.6        |
| Gastos Financieros UDM (b)               | 76.5         | 66.8         | 61.1         | 61.1         |
| EBITDA Ajustado/Gastos Financieros (a/b) | 3.19x        | 4.51x        | 4.09x        | 3.81x        |

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 31 de diciembre de 2024, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 79.8 millones.

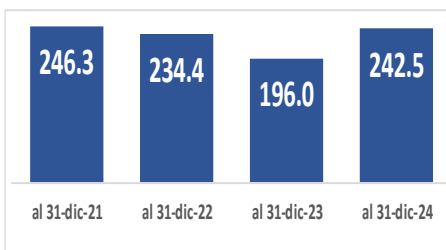
| USD Millones                       | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Activo Total (a)                   | 195.7        | 165.4        | 181.3        | <b>187.8</b> |
| Pasivo Total (b)                   | 160.3        | 143.8        | 121.3        | <b>108.0</b> |
| <b>Posición Activa, Neta (a-b)</b> | <b>35.4</b>  | <b>21.5</b>  | <b>60.0</b>  | <b>79.8</b>  |



## **Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 2024 a S/ 242.5 millones. El saldo a diciembre 2023 fue S/ 196.0 millones.

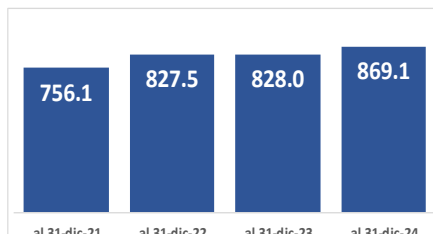
| S/ Millones                    | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Cajas y fondos fijos           | 0.4          | 1.4          | 0.6          | 0.5          |
| Depósitos a plazo              | 114.9        | 76.9         | 79.2         | 112.9        |
| Entidades financieras          | 131.0        | 156.1        | 116.2        | 129.1        |
| <b>Efectivo y Equivalentes</b> | <b>246.3</b> | <b>234.4</b> | <b>196.0</b> | <b>242.5</b> |



## **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 diciembre 2024 ascendieron a S/ 869.1 millones, importe mayor en 5% al cierre del 2023**

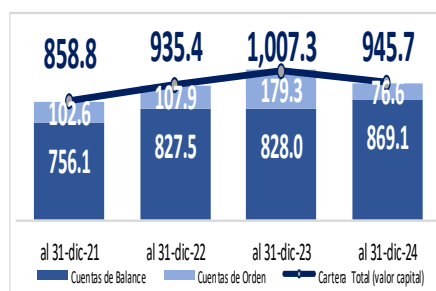
| S/ Millones                               | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Habitación Urbana                         | 745.7        | 824.3        | 824.3        | <b>867.2</b> |
| Otros negocios                            | 10.5         | 3.1          | 3.7          | <b>1.8</b>   |
| <b>Cuentas por Cobrar (valor capital)</b> | <b>756.1</b> | <b>827.5</b> | <b>828.0</b> | <b>869.1</b> |
| Corriente                                 | 156.3        | 129.0        | 116.0        | <b>151.0</b> |
| No corriente                              | 599.8        | 698.5        | 711.9        | <b>718.1</b> |
| <b>Cuentas por Cobrar (valor capital)</b> | <b>756.1</b> | <b>827.5</b> | <b>828.0</b> | <b>869.1</b> |



En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/ 76.6 millones [S/ 179.3 millones a diciembre 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 diciembre 2024 ascendió a S/ 945.7 millones, importe menor en 6% a dic-2023 de S/935.4 millones.** La Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2024 una cartera promedio de 16,500 clientes y el indicador de morosidad global ha sido 0.42% [0.48% 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-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23   | al 31-dic-24 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Cuentas de Balance                   | 756.1        | 827.5        | 828.0          | 869.1        |
| Cuentas de Orden                     | 102.6        | 107.9        | 179.3          | 76.6         |
| <b>Cartera Total (valor capital)</b> | <b>858.8</b> | <b>935.4</b> | <b>1,007.3</b> | <b>945.7</b> |

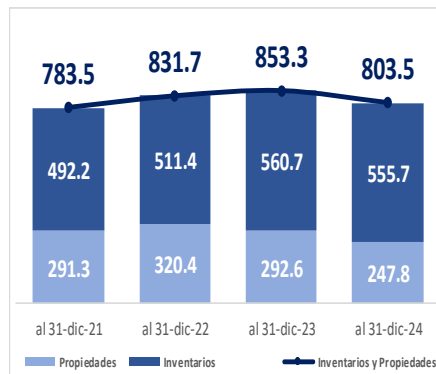


## **Inventarios y Propiedades de Inversión**

La cuenta **inventarios al cierre del 2024 asciende a S/ 555.7 millones**, monto menor en S/ 5.0 millones a dic-2023 de S/560.7MM. Proyectos en Desarrollo, 44% de esta cuenta, aumentó en 4% respecto a diciembre 2023 de S/234.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados, 55% de la cuenta, disminuyó en 4%, culminando con un saldo de S/ 307.3 millones.

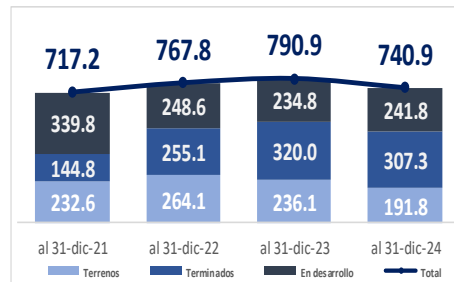
La cuenta **propiedades de inversión [terrenos y otras propiedades] ascendió a S/247.8 millones**, monto menor en S/44.8 millones al cierre de 2023 de S/292.6MM. Terrenos, 77% de esta cuenta, disminuyó en 19% [S/44.3 millones] respecto a diciembre 2023 de S/236.2 millones y cerró en S/ 191.8 millones

| S/ Millones                      | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Proyectos en desarrollo          | 339.8        | 248.6        | 234.8        | 241.8        |
| Inmuebles terminados             | 144.8        | 255.1        | 320.0        | 307.3        |
| Mercadería y suministros         | 7.6          | 7.6          | 5.9          | 6.6          |
| <b>Inventarios</b>               | <b>492.2</b> | <b>511.4</b> | <b>560.7</b> | <b>555.7</b> |
| Terrenos                         | 232.6        | 264.1        | 236.1        | 191.8        |
| Otros                            | 58.7         | 56.3         | 56.5         | 56.0         |
| <b>Propiedades de inversión</b>  | <b>291.3</b> | <b>320.4</b> | <b>292.6</b> | <b>247.8</b> |
| <b>Inventarios y Propiedades</b> | <b>783.5</b> | <b>831.7</b> | <b>853.3</b> | <b>803.5</b> |



En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 2024 con un saldo de S/ 740.9 millones, monto menor en S/50.0 millones a diciembre 2023 de S/790.9 millones.

| S/ Millones                            | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Proyectos en desarrollo                | 339.8        | 248.6        | 234.8        | 241.8        |
| Inmuebles terminados                   | 144.8        | 255.1        | 320.0        | 307.3        |
| Terrenos                               | 232.6        | 264.1        | 236.1        | 191.8        |
| <b>Proyectos, Inmuebles y Terrenos</b> | <b>717.2</b> | <b>767.8</b> | <b>790.9</b> | <b>740.9</b> |
| Mercadería, suministros y otros        | 66.3         | 64.0         | 62.3         | 62.6         |
| <b>Inventarios y Propiedades</b>       | <b>783.5</b> | <b>831.7</b> | <b>853.3</b> | <b>803.5</b> |

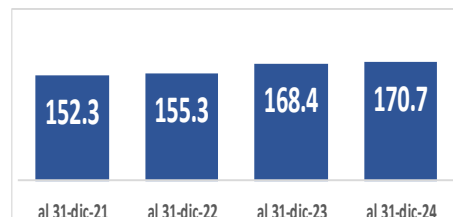


Las reservas inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 están constituidas por 224 hectáreas de terrenos (237 hectáreas a diciembre 2023) ubicados en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Ica, Piura, Chiclayo y Lima.

## **Obligaciones Financieras**

Al cierre del 2024, la **deuda financiera total ascendió a S/ 643.6 millones [equivalente a USD 170.7 millones]** al tipo de cambio de S/ 3.770], importe mayor en 3% [S/18.5 millones] a los S/ 625.1MM [equivalente a USD 168.4MM al tipo de cambio de S/ 3.713] de diciembre 2023.

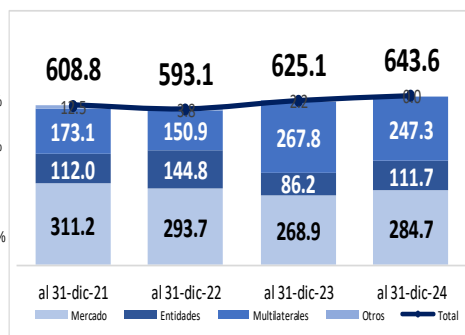
| En Millones             | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Total Soles</b>      | <b>608.8</b> | <b>593.1</b> | <b>625.1</b> | <b>643.6</b> |
| Tipo de Cambio Cierre   | 3.998        | 3.820        | 3.713        | 3.770        |
| <b>Total US Dólares</b> | <b>152.3</b> | <b>155.3</b> | <b>168.4</b> | <b>170.7</b> |



Las obligaciones financieras ascienden a S/ 624.3 millones [S/ 605.6MM a diciembre 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/19.3 millones [S/19.5 millones a diciembre 2023].

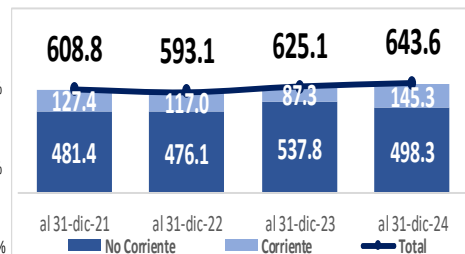
La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras [bancos y arrendamientos financieros], organismos multilaterales, mercado de capitales [bonos y papeles comerciales] y otros financiamientos. El plazo promedio de la deuda es de 5.3 años (5.4 años en el 2023) a un costo anual promedio ponderado de 8.1% [8.0% en el 2023]

| S/ Millones                       | al 31-dic-21      | al 31-dic-22      | al 31-dic-23      | al 31-dic-24      |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Entidades financieras             | 112.0 39%         | 144.8 24%         | 86.2 34%          | 111.7 17%         |
| Organismos multilaterales         | 173.1 28%         | 150.9 25%         | 267.8 43%         | 247.3 38%         |
| Mercado de capitales              | 311.2 51%         | 293.7 50%         | 268.9 43%         | 284.7 44%         |
| Otros financiamientos             | 12.5 2%           | 3.8 1%            | 2.2 0%            | 0.0 0%            |
| <b>Deuda Total</b>                | <b>608.8 100%</b> | <b>593.1 100%</b> | <b>625.1 100%</b> | <b>643.6 100%</b> |
| Costos de estructuración de deuda | (14.5)            | (12.9)            | (19.5)            | (19.3)            |
| <b>Obligaciones Financieras</b>   | <b>594.3</b>      | <b>580.2</b>      | <b>605.6</b>      | <b>624.3</b>      |



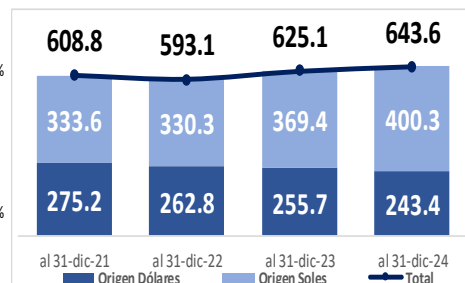
El 23% [S/145.3 millones] de la deuda total es de vencimiento corriente, menor a 1 año, y superior en S/ 58.0 millones a diciembre 2023 de S/87.3 millones, 14% de la deuda.

| S/ Millones                  | al 31-dic-21      | al 31-dic-22      | al 31-dic-23      | al 31-dic-24      |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Corriente (Menor a 1 año)    | 127.4 21%         | 117.0 20%         | 87.3 14%          | 145.3 23%         |
| No Corriente (Mayor a 1 año) | 481.4 79%         | 476.1 80%         | 537.8 86%         | 498.3 77%         |
| <b>Deuda Total</b>           | <b>608.8 100%</b> | <b>593.1 100%</b> | <b>625.1 100%</b> | <b>643.6 100%</b> |



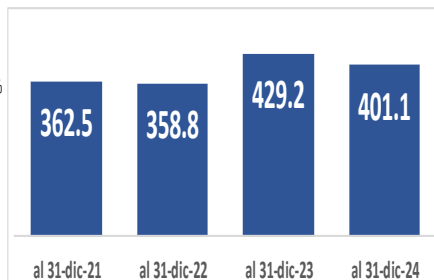
Durante el 2024 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 400.3 millones, equivalente al 62% del saldo total, y fueron mayores en S/ 30.9 millones a diciembre 2023 de S/ 369.4 millones, 59% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 64.6 millones.

| S/ Millones           | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Origen Soles          | 333.6 55%    | 330.3 56%    | 369.4 59%    | 400.3 62%    |
| Origen Dólares        | 68.8         | 68.8         | 68.9         | 64.6         |
| Tipo de Cambio Cierre | 3.998        | 3.820        | 3.713        | 3.770        |
|                       | 275.2 45%    | 262.8 44%    | 255.7 41%    | 243.4 38%    |
| <b>Deuda Total</b>    | <b>608.8</b> | <b>593.1</b> | <b>625.1</b> | <b>643.6</b> |



La Compañía mantiene al cierre del 2024 una **deuda financiera neta** [deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo] por un monto de S/401.1 millones, importe menor en S/ 28.1 millones al cierre de diciembre 2023 de S/429.2MM.

| S/ Millones                        | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligaciones financieras (a)       | 608.8        | 593.1        | 625.1        | 643.6        |
| Efectivo y equivalente (b)         | 246.3        | 234.4        | 196.0        | 242.5        |
| <b>Deuda Financiera Neta (a-b)</b> | <b>362.5</b> | <b>358.8</b> | <b>429.2</b> | <b>401.1</b> |

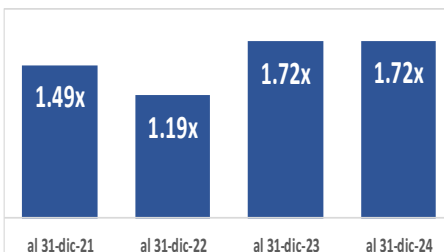


La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 2024 se obtuvo una relación de 1.72 veces, similar a diciembre 2023.

| S/ Millones                  | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Deuda Financiera Neta (DFN)  | 362.5        | 358.8        | 429.2        | 401.1        |
| EBITDA Ajustado UDM          | 243.6        | 300.8        | 249.9        | 232.6        |
| <b>DFN / EBITDA Ajustado</b> | <b>1.49x</b> | <b>1.19x</b> | <b>1.72x</b> | <b>1.72x</b> |

UDM= Últimos Doce Meses

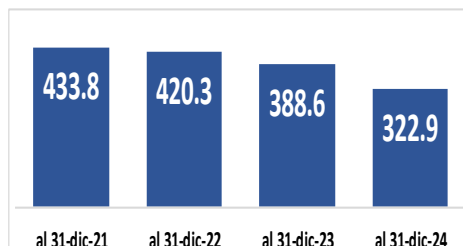
Covenant: DFN/Ebitda Ajustado ≤ 3.75x



## Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales suman S/ 322.9 millones, monto menor en 17% [S/ 65.7 millones] 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.

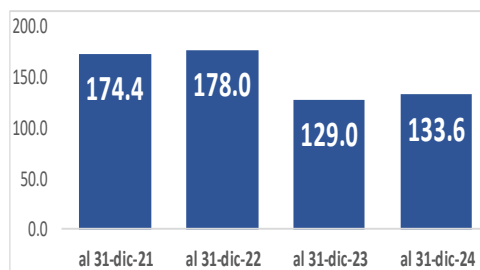
| S/ Millones                    | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Facturas y Letras por pagar    | 406.7        | 411.4        | 388.6        | 322.9        |
| Factoring con proveedores      | 27.1         | 9.0          | 0.0          | 0.0          |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b> | <b>433.8</b> | <b>420.3</b> | <b>388.6</b> | <b>322.9</b> |



## Anticipo de Clientes

Al 31 de diciembre de 2024, los anticipos de clientes ascienden a S/ 133.6 millones, monto mayor en 4% [S/ 4.6 millones] a diciembre 2023 de S/129.0 millones. 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-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Anticipos de Clientes</b> | 174.4        | 178.0        | 129.0        | 133.6        |



## INDICADORES FINANCIEROS

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

|                                                            | 01-enero a 31-diciembre |       |       |              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|-------|--------------|
|                                                            | 2021                    | 2022  | 2023  | 2024         |
| <b>Margen Bruto</b> (Utilidad Bruta / Venta Total)         | 38.8%                   | 40.5% | 37.8% | <b>40.4%</b> |
| <b>Margen Operativo</b> (Utilidad Operativa / Venta Total) | 20.4%                   | 24.0% | 20.9% | <b>21.8%</b> |
| <b>Margen Neto</b> (Utilidad del ejercicio / Venta Total)  | 9.5%                    | 12.6% | 10.7% | <b>10.5%</b> |
| <b>Margen EBITDA</b> (EBITDA Ajustado / Venta Total)       | 28.6%                   | 28.4% | 24.0% | <b>24.2%</b> |

|                                                                        | al 31-dic-21 | al 31-dic-22 | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 | Covenant |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|
| <b>Liquidez</b> (Activo Corriente / Pasivo Corriente)                  | 1.33x        | 1.44x        | 1.57x        | <b>1.73x</b> | >=1.00x  |
| <b>Solvencia</b> (Patrimonio Neto / Activo Total)                      | 32.3%        | 36.0%        | 38.3%        | <b>41.0%</b> |          |
| <b>Apalancamiento</b> (Pasivo Total / Patrimonio Neto)                 | 2.10x        | 1.78x        | 1.61x        | <b>1.44x</b> | <=4.00x  |
| <b>Cobertura de Gastos Financieros UDM</b> (EBITDAAjust/GastosFinanc.) | 3.19x        | 4.51x        | 4.09x        | <b>3.81x</b> |          |
| <b>Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM</b>                     | 1.49x        | 1.19x        | 1.72x        | <b>1.72x</b> | <=3.75x  |
| <b>Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto</b>                         | 0.57x        | 0.49x        | 0.56x        | <b>0.48x</b> | <=1.30x  |

x=veces

% = porcentajes

UDM=Últimos Doce Meses

## FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación al 31 de diciembre de 2024 asciende a **S/215.8 millones**, S/ 108.9 millones en el 2023. El Flujo después de Actividades de Inversión cerró en S/ 74.3 millones, S/ -12.0 millones en el 2023. Finalmente, el flujo neto del periodo [Flujo después de Actividades de Financiamiento] fue superavitario en S/ 46.5 millones, S/ -38.4 millones en el 2023.

| S/ Millones                                           | 01-enero a 31-diciembre |               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
|                                                       | 2024                    | 2023          |
| Utilidad del ejercicio                                | 100.4                   | 132.8         |
| Ajustes a la Utilidad                                 | 89.9                    | 56.1          |
| Actividades de Operación                              | 25.5                    | (80.0)        |
| <b>Flujo después de Actividades de Operación</b>      | <b>215.8</b>            | <b>108.9</b>  |
| Actividades de Inversión                              | (141.4)                 | (120.9)       |
| <b>Flujo después de Actividades de Inversión</b>      | <b>74.3</b>             | <b>(12.0)</b> |
| Actividades de Financiamiento                         | (27.8)                  | (26.4)        |
| <b>Flujo después de Actividades de Financiamiento</b> | <b>46.5</b>             | <b>(38.4)</b> |
| Saldo de caja inicial                                 | 196.0                   | 234.4         |
| <b>Saldo de Caja Final</b>                            | <b>242.5</b>            | <b>196.0</b>  |

## UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 2024, la Unidad generó ventas comerciales por **S/ 579.4 millones**. Las ventas contables ascendieron a S/ 631.6 millones, monto mayor en S/20.7 millones al 2023 de S/ 652.3 millones. El EBITDA ajustado fue de S/ 174.2 millones, importe similar al 2023, y equivalente al 27.6% de las ventas [26.7% en el 2023].

| S/ Millones            | 01-ene-24 a 31-dic-24 |        | 01-ene-23 a 31-dic-23 |        |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | 579.4                 |        | 627.1                 |        |
| Venta Contable         | 631.6                 | 100.0% | 652.3                 | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | 281.5                 | 44.6%  | 277.5                 | 42.5%  |
| Utilidad Operativa     | 162.9                 | 25.8%  | 160.9                 | 24.7%  |
| Utilidad del ejercicio | 75.8                  | 12.0%  | 72.6                  | 11.1%  |
| EBITDA Ajustado        | 174.2                 | 27.6%  | 174.1                 | 26.7%  |

## UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La Unidad generó en el año 2024 ventas comerciales por S/ 224.2 millones, monto mayor en S/ 23.1 millones al 2023 de S/ 201.1 millones. Las ventas contables sumaron S/173.5 millones.

| S/ Millones            | 01-ene-24 a 31-dic-24 |        | 01-ene-23 a 31-dic-23 |        |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | 224.2                 |        | 201.1                 |        |
| Venta Contable         | 173.5                 | 100.0% | 212.2                 | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | 54.4                  | 31.3%  | 60.9                  | 28.7%  |
| Utilidad Operativa     | 23.7                  | 13.7%  | 32.9                  | 15.5%  |
| Utilidad del ejercicio | 13.3                  | 7.6%   | 20.9                  | 9.8%   |
| EBITDA Ajustado        | 26.2                  | 15.1%  | 35.3                  | 16.6%  |

## UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

En el 2024 las ventas comerciales ascendieron a S/ 235.7 millones, monto mayor en 91% [S/ 112.5 millones] al 2023 de S/ 123.2 millones. La venta contable ascendió a S/95.4 millones, mayor en 18% [S/ 14.6 millones] al 2023. El EBITDA ajustado fue de S/ 9.5 millones y equivalente al 10.0% de las ventas [S/ 8.8 millones y 10.8% en el 2023].

| S/ Millones            | 01-ene-24 a 31-dic-24 |        | 01-ene-23 a 31-dic-23 |        |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | 235.7                 |        | 123.2                 |        |
| Venta Contable         | 95.4                  | 100.0% | 80.8                  | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | 25.4                  | 26.7%  | 19.3                  | 23.9%  |
| Utilidad Operativa     | 8.1                   | 8.5%   | 7.5                   | 9.2%   |
| Utilidad del ejercicio | 4.0                   | 4.2%   | 3.1                   | 3.9%   |
| EBITDA Ajustado        | 9.5                   | 10.0%  | 8.8                   | 10.8%  |

## UNIDAD DE HOTELES

**Las ventas del 2024 ascendieron a 59.9 millones**, monto mayor en 16% [S/ 8.1 millones] al 2023 de S/ 51.8 millones. La utilidad el ejercicio fue de S/ 8.1 millones [S/ 6.6 millones en el 2023] y equivalente al 13.6% de las ventas [12.7% en el 2023]. Se alcanzó un EBITDA de S/ 22.1 millones y equivalente al 36.9% de las ventas [S/ 18.1 millones y 34.9% en el 2023].

| S/ Millones            | 01-ene-24 a 31-dic-24 |       | 01-ene-23 a 31-dic-23 |       |
|------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| Ventas                 | 59.9                  | 100%  | 51.8                  | 100%  |
| Utilidad Bruta         | 25.9                  | 43.3% | 21.2                  | 40.9% |
| Utilidad Operativa     | 13.6                  | 22.7% | 10.2                  | 19.7% |
| Utilidad del ejercicio | 8.1                   | 13.6% | 6.6                   | 12.7% |
| EBITDA                 | 22.1                  | 36.9% | 18.1                  | 34.9% |