Cuando el liderazgo aparece, los desafíos se superan

Memoria Anual



2025

Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Un año en el que el liderazgo marcó el rumbo

En Los Portales, entendemos que la sostenibilidad del negocio se construye a partir de decisiones oportunas, basadas en un análisis riguroso y alineadas con estrategia de largo plazo.
Este periodo ha sido testimonio de cómo una gestión líder es capaz de transformar desafíos en resultados concretos y viables, fortaleciendo nuestra posición dentro del mercado, optimizando gestión operativa y consolidando un modelo de crecimiento responsable que prioriza la generación de valor para nuestros clientes, colaboradores y comunidades donde operamos.

1,006
Venta Contable

42.1%
Solvencia

Contenido

01

Los Portales

Declaración de Responsabilidad
Carta del Presidente
Entorno Económico
Resultados Financieros
Nuestra Empresa
Directorio y Gerencia

02

Nuestra Gente

Nuestra Gente
Cultura Los Portales
Propósito, Misión y Visión
Nuestros Principios
Buenas Prácticas Corporativas
Responsabilidad Social

03

Unidades de Negocio

Los Portales Corporativo
Los Portales Habilitación Urbana
Los Portales Vivienda Social
Los Portales Departamentos
Los Portales Hoteles

04

Estados Financieros Auditados

Estados Financieros Separados
Estados Financieros Consolidados

Anexo 1

Reporte sobre el Cumplimiento del Código de Buen Gobierno – Los Portales 2025

Anexo 2

Reporte de Sostenibilidad Los Portales 2025

Actuar con transparencia también es liderar

Los Portales

La presente Memoria Anual refleja, con responsabilidad y transparencia, las decisiones y resultados de una gestión guiada por un liderazgo consciente y comprometido. Asumimos plenamente la veracidad de la información presentada, convencidos de que liderar también implica rendir cuentas con claridad y rigor.

01

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Los Portales S.A. durante el año 2025. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Lima, 25 de marzo del 2025

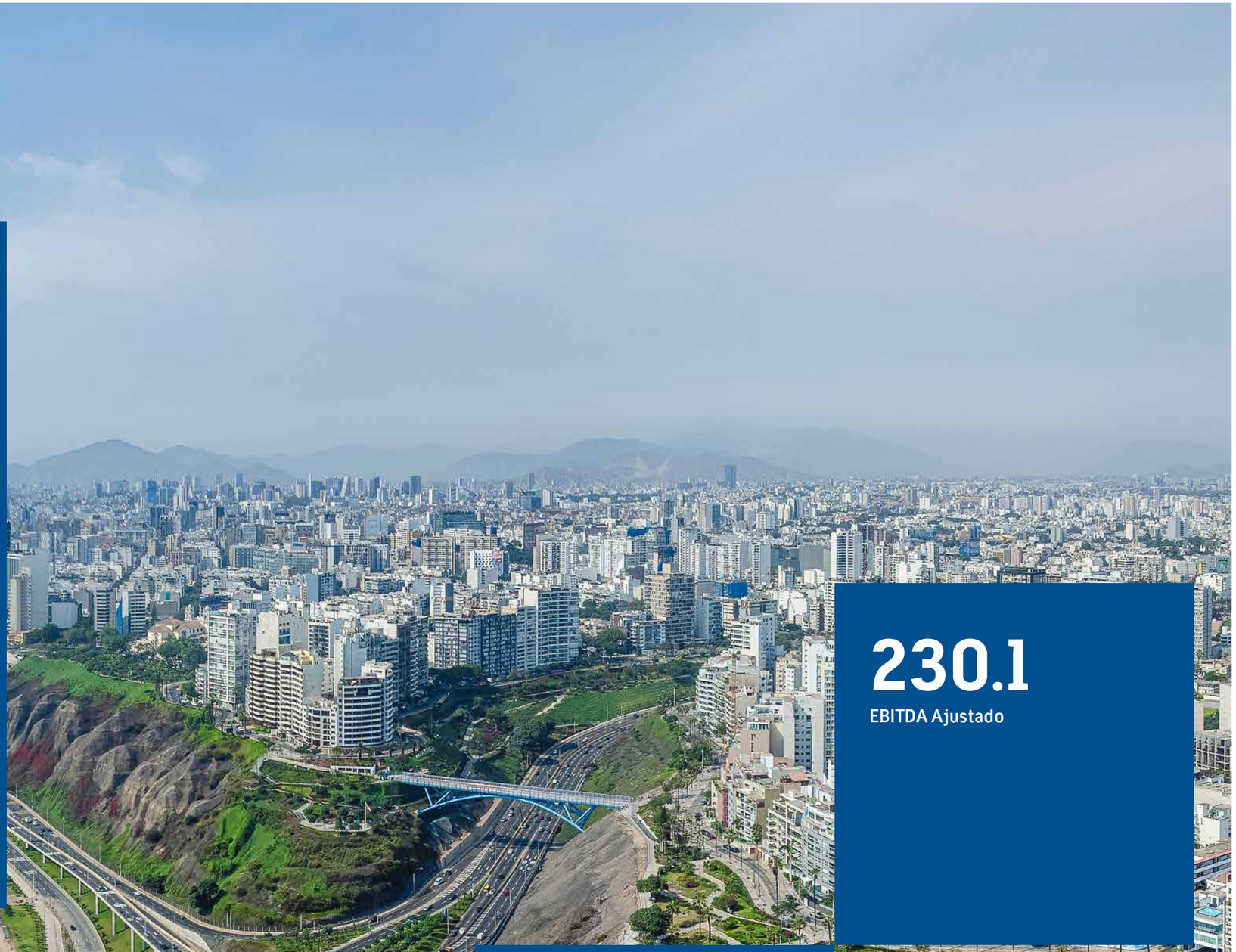
Guillermo Velaochaga Raffo
Director Gerente General

Janeth Zelada Rodríguez
Gerente de Contabilidad

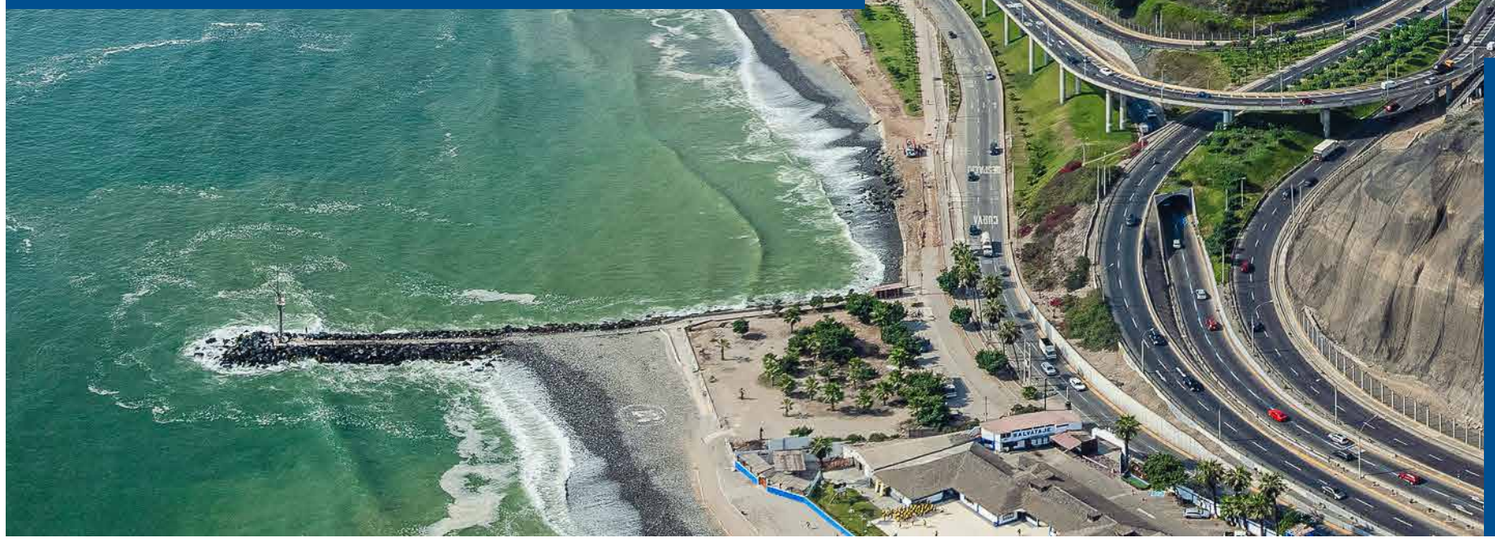


Liderar cuando el contexto más lo exige

Claramente nuestra capacidad de definir prioridades, gestionar riesgos y adaptarnos oportunamente al entorno es lo que nos ha permitido ordenar nuestras acciones: protegiendo el valor de la empresa y sosteniendo la continuidad de nuestro negocio. Porque en un entorno cambiante, el liderazgo se convierte en la capacidad de equilibrar solidez y adaptación, sin perder foco en las personas ni en los objetivos estratégicos.



230.1
EBITDA Ajustado



22.9%
Margen EBITDA



1,006

→ **Venta Contable**

S/ Millones

86.9

→ **Utilidad Neta**

S/ Millones

22.9%

→ Margen **EBITDA**

Estimados Accionistas:

En nombre del Directorio de Los Portales S.A., tengo el agrado de presentar la Memoria Anual y los resultados de la gestión correspondientes al ejercicio 2025, de conformidad con lo reflejado en los Estados Financieros auditados que serán sometidos a su consideración.

Durante el año 2025, la Compañía y sus subsidiarias ejecutaron un plan de acción orientado a: (i) gestionar las operaciones de las unidades de negocio conforme a la realidad comercial y operativa; (ii) asegurar la liquidez de la empresa; y (iii) optimizar la estructura de costos y gastos.

En este contexto, los ingresos consolidados alcanzaron S/ 1,006 millones, superiores en S/ 47 millones a los obtenidos en 2024 (S/ 959 millones). La utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 87 millones (S/ 100 millones en 2024), mientras que el EBITDA Ajustado consolidado se situó en S/ 230 millones (S/ 232 millones en 2024).

(i) Unidad de Habilitación Urbana

Durante el ejercicio, la Unidad comercializó 6,605 unidades (5,433 en 2024) por un valor de S/ 602.3 millones (S/ 579.4 millones en 2024), reconociéndose contablemente 5,511 unidades por un monto de S/ 489.2 millones (S/ 511.6 millones en 2024).

La cartera de letras por cobrar (valor capital) ascendió a S/ 814 millones, importe menor en 6% (S/ 54 millones) respecto del cierre de 2024 (S/ 869 millones). Dicha cartera comprende aproximadamente 17,000 clientes, con un índice de morosidad global de 0.44% al cierre del ejercicio (0.40% en 2024).

La Unidad desarrolla anualmente más de 30 proyectos de Habilitación Urbana primaria y secundaria a nivel nacional, con presencia en 10 ciudades del país, y registró ingresos contables por S/ 609 millones en 2025 (S/ 632 millones en 2024). En línea con la estrategia de diversificación geográfica, las ventas en provincias representaron el 59% de los ingresos totales de la Unidad. Al cierre del ejercicio se mantiene una reserva territorial de 251 hectáreas, ubicada en distritos de Lima y en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica, Huancayo y Puno, lo que garantiza la sostenibilidad del negocio en los próximos años.

La Unidad generó ventas contables por S/ 609.4 millones, inferiores en 4% (S/ 22.2 millones) respecto de 2024 (S/ 631.6 millones). La utilidad neta fue de S/ 53.2 millones, menor en 43% (S/ 39.8 millones) frente a 2024 (S/ 93.1 millones). El EBITDA Ajustado alcanzó S/ 160.4 millones, equivalente al 26.3% de las ventas, por debajo del nivel registrado en 2024 (S/ 180.5 millones; 28.6% de las ventas).

(ii) Unidad de Vivienda Social

La Unidad de Vivienda Social desarrolla proyectos bajo los programas Mi Vivienda y Techo Propio, con presencia en siete ciudades del país: Ica, Chincha, Cañete, Chiclayo, Trujillo, Lambayeque y Piura. Durante 2025 se comercializaron 2,714 unidades (2,257 en 2024), que generaron ventas comerciales por S/ 271.8 millones, superiores en 30% (S/ 62.2 millones) a las de 2024 (S/ 209.6 millones).

Las ventas contables ascendieron a S/ 198.9 millones, mayores en 15% (S/ 25.4 millones) respecto de 2024 (S/ 173.5 millones). La utilidad neta fue de S/ 18.2 millones, superior en 37% (S/ 4.9 millones) a la obtenida en 2024 (S/ 13.3 millones). El EBITDA alcanzó S/ 33.3 millones (16.7% de las ventas), monto mayor en 27% (S/ 7.0 millones) respecto de 2024 (S/ 26.2 millones; 15.1% de las ventas).

(iii) Unidad de Departamentos

La Unidad desarrolla proyectos de edificaciones orientados a atender la demanda existente. En 2025 se entregaron los proyectos Gran Guardia Peruana (Chorrillos, Etapa 1), Gran Central Colonial (Cercado de Lima, Etapa 2) y Gran Jardín Ticino (Santa Anita). Actualmente se comercializan siete proyectos en Lima, siendo Gran Parque Norte (Independencia) y Gran Bosque Ciruelo (San Juan de Lurigancho) los últimos lanzamientos.

Durante el ejercicio se colocaron comercialmente 793 unidades (676 en 2024) por un valor de S/ 278.1 millones, 18% superior a los S/ 235.7 millones de 2024. Asimismo, se reconoció contablemente la entrega de 595 unidades (400 en 2024) por un valor de S/ 137.0 millones (S/ 95.4 millones en 2024).

La Unidad generó ventas por S/ 137.0 millones, superiores en S/ 41.7 millones a las de 2024 (S/ 95.4 millones). La utilidad neta fue de S/ 8.9 millones, superior en S/ 4.8 millones al resultado de 2024 (S/ 4.0 millones). El EBITDA alcanzó S/ 17.8 millones (13.0% de las ventas), superior en S/ 8.3 millones al de 2024 (S/ 9.5 millones).

(v) Unidad de Hoteles

La Unidad opera y/o gerencia 303 habitaciones en cinco hoteles: Country Club Lima Hotel, LP Piura, LP Cusco, LP Tarma y Arennas Máncora. Al cierre del ejercicio, la ocupación promedio fue de 60% en el Country Club Lima Hotel y de 52% en los demás establecimientos.

En 2025 se generaron ventas por S/ 60.2 millones, nivel similar al de 2024 (S/ 59.9 millones). La utilidad neta fue de S/ 6.4 millones, inferior en S/ 1.8 millones a la de 2024 (S/ 8.1 millones). El EBITDA ascendió a S/ 17.9 millones (29.7% de las ventas), menor en 19% (S/ 4.2 millones) respecto de 2024 (S/ 22.1 millones; 36.9% de las ventas).

(vi) Finanzas

Durante 2025, Los Portales y sus subsidiarias continuaron fortaleciendo su estructura financiera, con el objetivo de reducir costos y mejorar plazos. La Compañía se ha posicionado como una de las principales emisoras del mercado local, debido a las colocaciones de papeles comerciales y bonos corporativos, que representan el 57% de la deuda financiera total.

Se mantuvieron los principales indicadores financieros:

- La deuda total es de S/ 587.3 millones (equivalente a USD 174.4 millones al tipo de cambio de S/ 3.368), importe menor en 9% (S/ 66.7 millones) a los S/ 643.6 millones (equivalente a USD 170.7 millones a S/ 3.770) de diciembre 2024.
- Se redujo el nivel de deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes) en S/ 11.8 millones, cerrando el año en S/ 350.4 millones (S/ 401.1 millones a diciembre 2024).
- Se mantuvo el plazo promedio de la deuda a 5.3 años (5.3 años en el 2024) a un costo anual promedio ponderado de 7.9% (8.1% en el 2024).
- Culminamos el año 2025 con el 60% de la deuda total emitida en moneda nacional (62% a diciembre 2024), reduciendo el riesgo de exposición cambiaria.
- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado alcanzó 1.52 veces (1.56 veces a diciembre 2024 y 1.59 veces a diciembre 2023).
- El índice de cobertura de gastos financieros (EBITDA Ajustado entre Gastos financieros totales) es 4.00 veces, 3.81 veces a diciembre 2024.
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 42.1% (41.0% en el 2024 y 38.3% en el 2023).
- El índice de liquidez (activo corriente entre pasivo corriente) alcanzado fue de 1.65 veces (1.73 veces en el 2024 y 1.57 veces en el 2023).
- El índice de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio) fue de 1.38 veces (1.44 veces en el 2024 y 1.61 veces en el 2023).

Las clasificadoras Pacific Credit Rating (PCR) y Apoyo & Asociados (Fitch Ratings) ratificaron la clasificación PE1- (Estable), correspondiente al Grado 1, el nivel más alto otorgado en el país a emisiones de deuda.

Durante 2025, la Compañía continuó promoviendo un crecimiento sostenible, fortaleciendo la confianza de sus clientes y grupos de interés, y asumiendo un rol activo en las comunidades donde opera. En este marco, los nueve Ludoparques se consolidaron como una iniciativa de recuperación de espacios públicos orientada a generar entornos de encuentro, aprendizaje y bienestar, beneficiando a más de 25,000 niños y 4,000 familias.

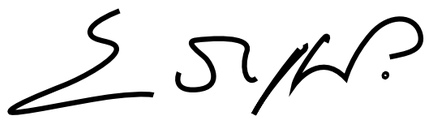
Esta visión ha evolucionado hacia un enfoque transversal integrado al negocio. A través de Ludovida, se ha incorporado el componente lúdico de manera estratégica en las Unidades de Negocio y en los espacios comerciales, ampliando el alcance de los Ludoparques y fortaleciendo el vínculo con las zonas de influencia, en coherencia con el propósito corporativo de construir Perú todos los días.

Asimismo, se continuó fortaleciendo la transparencia y el cumplimiento normativo mediante la implementación de procesos de compliance, prevención de lavado de activos, medidas anticorrupción, código de ética y línea ética. Se desarrollaron e implementaron Manuales de Cumplimiento Normativo Penal, aplicables a colaboradores, proveedores y asesores externos, en cumplimiento de la normativa sobre Responsabilidad Administrativa de las Personas Jurídicas.

Al cierre del ejercicio, Los Portales y sus subsidiarias cuenta con 1,340 colaboradores, quienes constituyen un pilar fundamental para su crecimiento sostenible. Se mantiene un énfasis permanente en la formación continua, la gestión del desempeño y el desarrollo de líneas de carrera, con el objetivo de fortalecer las competencias clave del negocio y asegurar la continuidad del liderazgo.

En representación del Directorio, expreso mi reconocimiento al equipo gerencial y a todos los colaboradores de Los Portales por su contribución al desempeño alcanzado durante el ejercicio. Reiteramos nuestro compromiso de mejorar las ciudades y la calidad de vida de quienes las habitan.

Muchas gracias.



Ernesto Raffo Paine
Presidente del Directorio

El escenario económico como punto de partida

Comprender las distintas variables que rodearon el entorno económico del periodo 2025, ha sido el primer paso para orientar nuestras decisiones, buscando en todo momento ajustar prioridades y sostener una gestión responsable, enfocada en proteger el valor de nuestros proyectos y en mantener dirigida nuestra visión a largo plazo.



3.3%

PBI Nacional

Respaldado por la estabilidad macroeconómica y la recuperación gradual del consumo interno.

3.0%

Crecimiento Economía Mundial

32.9

USD Millones

→ Balanza Comercial

+14.2

USD Millones

→ Exportaciones

Entorno Económico

En 2025, la economía mundial mostró un desempeño diferenciado y registró un crecimiento de 3.0% (3.3% en 2024), impulsado principalmente por el dinamismo de Estados Unidos, gracias al mayor consumo privado y a la inversión en industrias vinculadas a la inteligencia artificial, así como por la recuperación de China. La Reserva Federal de Estados Unidos redujo su tasa de interés y cerró el año en 3.75%.

Las economías emergentes se desenvolvieron en un entorno favorable, apoyadas en los altos precios de los metales y en los flujos positivos de capitales. En América Latina, el desempeño fue mixto: después de Perú, destacaron los crecimientos de Colombia y Brasil, mientras que Chile y México mostraron algunos niveles de desaceleración.

En el ámbito interno, Perú sostuvo su expansión económica. El Producto Bruto Interno (PBI) creció 3.3% respecto a 2024, respaldado por la estabilidad macroeconómica y la recuperación gradual del consumo interno, así como por el aumento de la producción de los sectores primarios, especialmente la minería metálica, la pesca, la recuperación de la producción petrolera y el dinamismo del sector construcción.

El déficit fiscal se redujo a 2.2% del PBI (3.5% en 2024), como resultado de la contención del gasto no financiero del Gobierno Nacional y del incremento de los ingresos corrientes, asociado a los mayores precios de exportación.

La balanza comercial alcanzó un superávit de USD 32.9 mil millones, superior en USD 8.6 mil millones al registrado en 2024 (USD 24.3 mil millones), explicado por la mejora en los términos de intercambio y el mayor volumen exportado. Las exportaciones aumentaron en USD 14.2 mil millones, impulsadas por el alza en los precios de los productos mineros (zinc, oro y cobre) y la recuperación de los productos no tradicionales. Las importaciones crecieron en USD 5.7 mil millones, debido a la mayor demanda de bienes de capital e insumos industriales.

La inflación se ubicó en 1.5% (1.9% en 2024), dentro del rango meta de 1% a 3% y en su nivel más bajo de los últimos ocho años. Los mayores incrementos se registraron en educación, restaurantes, hoteles, transporte local y alimentos, en un contexto de recuperación de la demanda interna. El Banco Central de Reserva del Perú redujo la tasa de interés de referencia en 75 puntos básicos, cerrando el año en 4.25%.

Al cierre del ejercicio 2025, el tipo de cambio se ubicó en S/ 3.368 (S/ 3.770 en diciembre de 2024), lo que representó una apreciación anual del sol de 10.7% frente al dólar estadounidense.

Producto Bruto Interno (PBI)

S/ Millones	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
→ **Sector Real**							
→ **PBI** (variación porcentual)	2.2%	-11.0%	13.3%	2.7%	-0.4%	3.3%	3.3%
→ **Resultados fiscal** (% del PBI)	-1.6%	-8.9%	-2.6%	-1.6%	-2.7%	-3.5%	-2.2%
→ **Cuenta corriente** (% del PBI)	-1.5%	-0.8%	-2.8%	-4.5%	-0.3%	2.2%	2.2%
→ **Sector Monetario**							
→ **Inflación anual** (%)	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	1.90%	1.5%
→ **Tipo de cambio venta** (S/ x USD)	3.317	3.624	3.998	3.820	3.713	3.770	3.368
→ **Tasa de referencia BCRP**	2.25%	0.25%	2.50%	7.50%	6.75%	5.00%	4.25%

Fuente: BCRP, SBS e INEI

Resultados respaldados con enfoque y gestión

En Los Portales superamos cualquier desafío, liderando con criterio y convicción, todo tipo de escenarios. Por eso, cada decisión tomada es evaluada con una mirada integral, buscando equilibrar una gestión eficiente, responsabilidad financiera y visión de largo plazo. Este enfoque nos ha permitido avanzar con solidez en contextos complejos, sosteniendo nuestros compromisos para generar los resultados consistentes que aquí demostramos.



CP-1 (pe)

Apoyo & Asociados | Fitch Ratings

PE 1- Estable

Pacific Credit Rating | PCR

Finanzas Corporativas

Durante el ejercicio 2025, Los Portales y Subsidiarias profundizaron el proceso de optimización y fortalecimiento de su estructura financiera, orientado a reducir costos de fondeo, extender plazos y mitigar riesgos, consolidando así una posición financiera más eficiente y resiliente. En este contexto, nos mantenemos como uno de los principales emisores del mercado local, respaldado por exitosas colocaciones de papeles comerciales y bonos corporativos.

Las obligaciones financieras se encuentran diversificadas entre entidades financieras (banca y arrendamientos financieros), organismos multilaterales, mercado de capitales (papeles comerciales y bonos corporativos) y préstamos de terceros, lo que permite un adecuado balance entre fuentes y condiciones de financiamiento.

Al cierre de 2025, la deuda total ascendió a S/ 587.3 millones, equivalente a USD 174.7 millones al tipo de cambio de S/ 3.368, lo que representa una reducción de 9% (S/ 56.3 millones) respecto a los S/ 643.6 millones (USD 170.7 millones) registrados a diciembre de 2024, reflejando una gestión activa de pasivos y amortizaciones estratégicas.

La deuda financiera neta (obligaciones financieras menos efectivo y equivalentes de efectivo) se redujo en 3% (S/ 11.8 millones), cerrando el año en S/ 350.4 millones, frente a S/ 362.2 millones en 2024.

Asimismo, la porción no corriente de la deuda disminuyó en 8% (S/ 39.1 millones), como parte de la optimización del perfil de vencimientos.

Al cierre del ejercicio, el 60% de la deuda total se encontraba denominada en moneda nacional (62% en 2024), contribuyendo a una menor exposición al riesgo cambiario. El plazo promedio de la deuda se mantuvo en 5.3 años, mientras que el costo financiero anual dolarizado promedio se redujo a 7.9%, frente a 8.1% en 2024, evidenciando una mejora en las condiciones de financiamiento.

Los principales indicadores financieros al cierre del ejercicio confirman sólidos niveles de gestión, solvencia y rentabilidad:

- La relación deuda financiera neta entre EBITDA ajustado alcanzó 1.52 veces, 1.56 veces en 2024.
- El índice de solvencia (patrimonio neto entre activo total) fue de 42.1%, 41.0% en 2024.
- El ratio de apalancamiento (pasivo total entre patrimonio neto) fue de 1.38 veces, 1.44 veces en 2024.

Estos resultados reflejan una estructura de capital más equilibrada, con menor apalancamiento y mayor capacidad de generación de flujos para atender los compromisos financieros.En cuanto a las clasificaciones de riesgo, a la fecha de elaboración del presente documento, la Compañía mantiene las siguientes calificaciones:

→ Clasificadora de Riesgo

			Categoría 31-dic-2024	Categoría Vigente
→ Papeles Comerciales	Información intermedia al 30 de setiembre del 2025	Apoyo & Asociados | Fitch Ratings	29-nov-2024 CP-1(pe)	27-nov-2025 CP-1(pe)
		Pacific Credit Rating | PCR	28-nov-2023 PE 1- Estable	26-nov-2025 PE 1- Estable

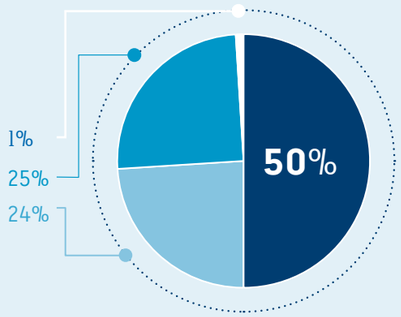
Composición

47%

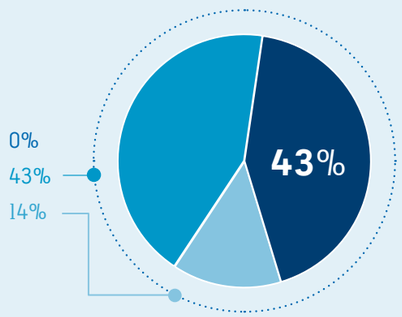
Mejoramos nuestra estructura financiera gracias a un 47% de deuda en papeles comerciales y bonos corporativos.

Mercado de capitales · Bancos · Multilaterales · Terceros

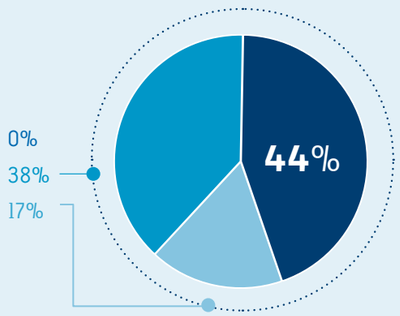
2022



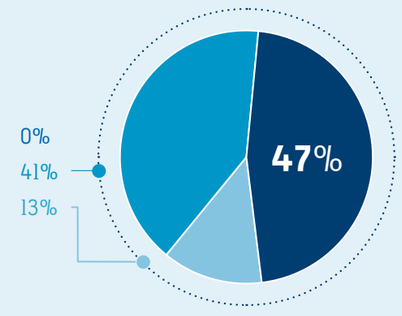
2023



2024



2025



1,046.1

→ **Venta Comercial**

S/ Millones

206.5

→ **Utilidad Operativa**

S/ Millones

230.1

→ **EBITDA Ajustado**

US/ Millones

Estado de Resultados

La Compañía generó durante el periodo 2025, ventas comerciales por S/ 1,046.1 millones, lo que representa un incremento de 11% (S/ 104.4 millones) respecto a 2024, cuando se alcanzaron S/ 941.7 millones. Asimismo, se registraron ventas contables por S/ 1,006.0 millones, superiores en 5% (S/ 47.1 millones) a las obtenidas en 2024, que ascendieron a S/ 958.9 millones. La utilidad bruta fue de S/ 401.1 millones, frente a S/ 387.5 millones en 2024, equivalente a un margen de 39.9% sobre las ventas (40.4% en 2024). La utilidad operativa ascendió a S/ 206.5 millones, lo que representa 20.5% de las ventas. La utilidad antes de diferencia en cambio e impuesto a la renta alcanzó S/ 148.8 millones, nivel similar al registrado en 2024. La utilidad neta del ejercicio fue de S/ 86.9 millones, equivalente a 8.6% de las ventas, mientras que el EBITDA ajustado ascendió a S/ 230.1 millones, representando 22.9% de las ventas.

S/ Millones	Enero a Diciembre 2025		Enero a Diciembre 2024	
→ **Venta Comercial**	**1,046.1**		941.7	
→ **Venta Contable**	**1,006.0**	**100.0%**	958.9	100.0%
Costo de ventas	(604.8)	(60.1%)	(571.3)	(59.6%)
→ **Utilidad Bruta**	**401.1**	**39.9%**	387.5	**40.4%**
Gastos operativos	(194.6)	(19.3%)	(178.5)	(18.6%)
→ **Utilidad de Operación**	**206.5**	**20.5%**	209.0	**21.8%**
Gastos financieros netos	(57.7)	(5.7%)	(59.9)	(6.3%)
→ **Utilidad antes diferencia en cambio e impuesto a la renta**	**148.8**	**14.8%**	149.1	**15.5%**
Diferencia en cambio, neta	(21.9)	(2.2%)	(1.8)	(0.2%)
Impuesto a la renta	(40.0)	(4.0%)	(46.9)	(4.9%)
→ **Utilidad del Ejercicio**	**86.9**	**8.6%**	100.4	**10.5%**
→ **EBITDA Ajustado**	**230.1**	**23.0%**	232.6	**24.3%**

EBITDA Ajustado

El EBITDA Ajustado al cierre de 2025 ascendió a S/230.1 millones, importe equivalente al 22.9% de las ventas. Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

	Últimos Doce Meses		
S/ Millones	2023	2024	2025
→ **Utilidad Operativa**	217.3	209.0	206.5
→ **Depreciación y Amortización**	29.4	22.4	22.7
→ **Intereses en el costo de ventas**	3.2	1.1	0.8
→ **EBITDA Ajustado UDM**	**249.9**	**232.6**	**230.1**
→ Ventas UDM	1,040.2	958.9	1,006.0
→ **Margen EBITDA Ajustado**	**24.0%**	**24.3%**	**22.9%**

Balance General

El Activo Total al 31 de diciembre de 2025 ascendió a S/ 2,095.5 millones, lo que representa un incremento de 5% (S/ 47.7 millones) respecto a los S/ 2,047.8 millones registrados en diciembre de 2024. El Pasivo Total alcanzó S/ 1,214.2 millones, monto similar al observado al cierre de 2024 (S/ 1,209.1 millones). El patrimonio neto ascendió a S/ 881.3 millones, superior en 5% (S/ 42.6 millones) respecto al cierre de 2024, cuando se situó en S/ 838.7 millones.

Los cuatro principales componentes del activo efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión concentraron 93% del total (94% al cierre de 2024). Por su parte, tres principales partidas del pasivo obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes representaron 89% del total, porcentaje similar al registrado al cierre de 2024.

S/ Millones	Al 31 Dic. 2025		Al 31 Dic. 2024	
→ **Activo Total**	**2,095.5**	100%	**2,047.8**	100%
→ **Activo corriente**	1,053.8	50%	960.1	47%
→ **Activo no corriente**	1,041.8	50%	1,087.7	53%
Efectivo y equivalente de efectivo	203.9	10%	242.5	12%
Cuentas por cobrar comerciales	815.3	39%	869.1	42%
Inventarios	676.0	32%	555.7	27%
Propiedades de inversión	263.9	13%	247.8	12%
Otras cuentas del activo	136.6	7%	132.7	6%
→ **Pasivo Total**	**1,214.2**	100%	**1,209.1**	100%
→ **Pasivo corriente**	**638.4**	**53%**	**556.1**	**46%**
→ **Pasivo no corriente**	**575.8**	**47%**	**653.0**	**54%**
Obligaciones financieras	571.8	47%	624.3	52%
Cuentas por pagar comerciales	324.4	27%	322.9	27%
Anticipos de clientes	186.3	15%	133.6	11%
Otras cuentas del pasivo	131.8	11%	128.3	11%
→ **Patrimonio**	**881.3**	100%	**838.7**	100%
Capital	253.8	29%	253.8	30%
Reserva legal y otras reservas	59.4	7%	58.2	7%
Resultados acumulados	568.2	64%	526.8	63%
→ **Pasivo Total y Patrimonio**	**2,095.5**		**2,047.8**	
→ Cuentas por cobrar de orden	66.9		76.6	

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de liquidez [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.65 veces. El resultado a diciembre de 2024 fue de 1.73 veces.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Activo Corriente (a)	895.8	960.1	**1,053.8**
→ Pasivo Corriente (b)	569.1	556.1	**638.4**
→ **Ratio de Liquidez (a/b)**	**1.57x**	**1.73x**	**1.65x**
Covenant: Liquidez >= 1.00x			

Al 31 de diciembre de 2025, el ratio de la deuda financiera neta sobre el patrimonio total es 0.43 veces, mientras que el resultado a diciembre de 2024 fue 0.40 veces.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Deuda Financiera Neta (a)	398.1	362.2	**350.4**
→ Patrimonio Neto (b)	768.4	838.7	**881.3**
→ **Ratio (a/b)**	**0.52x**	**0.43x**	**0.40x**
Covenant: Liquidez <= 1.70x			

La Compañía mantiene un índice de solvencia [patrimonio neto entre activo total] de 42.1% al cierre de 2025. A diciembre de 2024, cerró en 41.0%.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Patrimonio Neto (a)	768.4	838.7	**881.3**
→ Activo Total (b)	2,005.2	2,047.8	**2,095.5**
→ **Solvencia (a/b)**	**38.3%**	**41.0%**	**42.1%**

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 de 2025, alcanzó el nivel de 1.38 veces. A diciembre de 2024 se obtuvo 1.44 veces.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ **Pasivo Total** (a)	1,236.9	1,209.1	**1,214.2**
→ **Patrimonio Neto** (b)	768.4	838.7	**881.3**
→ **Apalancamiento (a/b)**	**1.61x**	**1.44x**	**1.38x**
Covenant: Apalancamiento <= 4.00x			

Respecto a la cobertura de gastos financieros totales [EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales], al cierre de 2025, el EBITDA Ajustado generado fue 3.99 veces los gastos financieros totales. A diciembre de 2024 fue 3.81 veces.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ EBITDA Ajustado UDM (a)	249.9	232.6	**230.1**
→ Gastos Financieros UDM (b)	61.1	61.1	**57.7**
→ **EBITDA Ajustado / Gastos Financieros (a/b)**	**4.09x**	**3.81x**	**3.99x**
UDM= Ultimos Doce Meses			

Durante el periodo 2025, la Compañía ha continuado con el plan de mitigar el riesgo de exposición a la variación del tipo de cambio mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del ejercicio, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 74.6 millones.

USD Millones	2023	2024	2025
→ Activo Total (a)	181.3	187.8	**189.0**
→ Pasivo Total (b)	121.3	108.0	**114.4**
→ **Posición Activa, Neta (a/b)**	**60.0**	**79.8**	**74.6**

Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre de 2025 a S/203.9 millones. El saldo a diciembre de 2024 fue de S/ 242.5 millones.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Cajas y fondos fijos	0.6	0.5	**0.3**
→ Depósitos a plazo	79.2	112.9	**99.0**
→ Entidades financieras	116.2	129.1	**104.5**
→ **Efectivo y Equivalentes**	**196.0**	**242.5**	**203.9**

Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales 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 de 2025 ascendieron a S/ 815.3 millones.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Habilitación Urbana	824.3	**867.3**	813.9
→ Otros negocios	3.1	**1.8**	1.3
→ **Cuentas por Cobrar** (valor capital)	**827.5**	**869.1**	**815.3**
→ Corriente	129.0	**151.1**	160.7
→ No Corriente	698.5	**718.0**	654.5
→ **Cuentas por Cobrar** (valor capital)	**827.5**	**869.1**	**815.3**

En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/ 66.9 millones [S/ 76.6 millones a diciembre de 2024], 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 de 2025 ascendió a S/ 955.6 millones, importe superior en S/10.0 millones a diciembre 2024 de S/ 945.6 millones.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Cuentas de Balance	827.5	869.1	**815.3**
→ Cuentas de Orden	107.9	76.6	**66.9**
→ **Cartera Total (valor capital)**	**935.4**	**945.7**	**882.2**

La Compañía mantiene a diciembre de 2025 una cartera mayor a 17 mil clientes con un indicador de morosidad global de 0.44% [0.42% a diciembre de 2024]. 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.

Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta de inventarios al cierre de 2025 ascendió a S/ 676.0 millones, lo que representa un incremento de S/ 120.3 millones respecto a diciembre de 2024, cuando se situó en S/ 555.7 millones. La partida de Proyectos en Desarrollo cerró en S/ 293.3 millones, equivalente al 43% del total y registró un crecimiento de 21% frente a diciembre de 2024 (S/ 241.8 millones). Por su parte, los Inmuebles Terminados, que representan el 55% de la cuenta, aumentaron en 41%, alcanzando un saldo de S/ 374.3 millones.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Proyectos en desarrollo	234.8	241.8	293.3
→ Inmuebles terminados	320.0	307.3	374.3
→ Mercadería y suministros	5.9	6.6	8.4
→ **Inventarios**	**560.7**	**555.7**	**676.0**
→ Terrenos	236.1	191.8	207.4
→ Otros	56.5	56.0	56.5
→ **Propiedades de Inversión**	**292.6**	**247.8**	**263.9**
→ **Inventarios y Propiedades**	**853.3**	**803.5**	**939.8**

La cuenta de propiedades de inversión (terrenos y otras propiedades) ascendió a S/ 263.9 millones, lo que representa un crecimiento de 6% respecto a diciembre de 2024 (S/ 247.8 millones). Los terrenos, que constituyen el 74% de esta cuenta, crecieron en 8% frente a diciembre de 2024 (S/ 191.8 millones), cerrando en S/ 207.4 millones.

De manera agregada, los proyectos en desarrollo, los inmuebles terminados y los terrenos finalizaron el periodo 2025 con un saldo conjunto de S/ 939.8 millones, monto superior en 17% (S/ 136.3 millones) respecto a diciembre de 2024.

Las reservas inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 están conformadas por 251 hectáreas de terrenos (224 hectáreas a diciembre de 2024), ubicadas en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica, Huancayo, Puno y Lima.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Proyectos en desarrollo	234.8	241.8	293.3
→ Inmuebles terminados	320.0	307.3	374.3
→ Terrenos	236.1	191.8	207.4
→ **Proyectos, Inmuebles y Terrenos**	**790.9**	**740.9**	**875.0**
→ Mercadería, suministros y otros	62.3	62.6	64.8
→ **Inventarios y Propiedades**	**853.3**	**803.5**	**939.8**

Obligaciones Financieras

Al cierre del ejercicio, la deuda financiera total ascendió a S/ 587.3 millones, equivalente a USD 174.4 millones al tipo de cambio de S/ 3.368, lo que representa una disminución de 9% (S/ 56.3 millones) respecto a los S/ 643.6 millones registrados en diciembre de 2024 (USD 170.7 millones al tipo de cambio de S/ 3.770).

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Total soles	625.1	643.6	587.3
Tipo de cambio cierre	(3,713)	(3.770)	(3.368)
→ **Total US Dólares**	**168.4**	**170.7**	**174.4**

La deuda financiera total se encuentra distribuida entre entidades financieras (bancos y arrendamientos financieros), organismos multilaterales y el mercado de capitales (bonos y papeles comerciales). Las obligaciones financieras ascienden a S/ 571.8 millones (S/ 624.3 millones a diciembre de 2024) y se presentan en el balance neto de los costos de estructuración de deuda vinculados a la emisión de bonos y papeles comerciales, que ascendieron a S/ 15.5 millones (S/ 19.3 millones a diciembre de 2024).

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Entidades financieras	86.2	111.7	59.1
→ Organismos multilaterales	267.8	**247.3**	193.0
→ Mercado de capitales	268.9	**284.7**	335.3
→ Otros financiamientos	268.9	**0.0**	0.0
→ **Deuda Total**	**625.1**	**643.6**	**587.3**
→ Costos de estructuración de deuda	(-19.5)	-19.3	-15.5
→ **Obligaciones Financieras**	**605.6**	**624.3**	**571.8**

El 22% de la deuda total (S/ 128.2 millones) corresponde a vencimientos de corto plazo (menores a un año), monto inferior en S/ 17.2 millones al registrado en diciembre de 2024 (S/ 145.3 millones), que representaba el 23% del total.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Corriente (Menor a 1 año)	87.3	145.3	128.2
→ No Corriente (Mayor a 1 año)	537.8	498.3	459.2
→ Deuda Total	**625.1**	**643.6**	**587.3**

Durante 2025 se continuó con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera, con el objetivo de reducir la exposición al riesgo cambiario. Las obligaciones denominadas en soles ascendieron a S/ 351.4 millones, equivalentes al 60% del saldo total y fueron inferiores en S/ 48.9 millones a diciembre de 2024 (S/ 400.3 millones, 62% del total). Asimismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 70.1 millones.

S/ Millones	2023		2024		2025	
→ Origen soles	369.4	59%	400.3	62%	351.4	60%
→ Origen dólares	68.9		64.6		70.1	
Tipo de Cambio Cierre	(3.713)		3.770		3.368	
	255.7	41%	243.4	38%	235.9	40%
→ Deuda Total	**625.1**	100%	**643.6**	**100%**	**587.3**	100%

La Compañía registró al cierre de 2025 una deuda financiera neta (deuda total menos efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en garantía) por S/ 350.4 millones, importe inferior en 3% (S/ 11.8 millones) al cierre de diciembre de 2024 (S/ 362.2 millones).

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Obligaciones Financieras (a)	625.1	643.6	587.3
→ Efectivo y Equivalentes (b)	196.0	242.5	203.9
→ Otras cuentas por cobrar (c)	31.0	38.9	33.0
→ Deuda Financiera Neta (a,b,c)	**398.1**	**362.2**	**350.4**

(c)Saldo de cuentas de garantía BID y CIFI

Con el fin de monitorear el nivel de endeudamiento en relación con la generación de caja, la Compañía utiliza el indicador Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado. Al cierre de 2025, este ratio fue de 1.52 veces, frente a 1.56 veces en diciembre de 2024.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Deuda Financiera Neta (DFN)	398.1	362.2	**350.4**
→ EBITDA Ajustado (UDM)	249.9	232.6	**230.1**
→ DFN / EBITDA Ajustado	**1.59x**	**1.56x**	**1.52x**

UDM= Últimos Doce Meses

Covenant: DFN/Ebitda Ajustado<=3.75x

Cuentas por Pagar Comerciales

Las cuentas por pagar comerciales ascendieron a S/ 324.4 millones, monto superior en S/ 1.4 millones respecto al cierre de 2024 (S/ 322.9 millones). Estas obligaciones se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y servicios vinculados al desarrollo de las operaciones.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Terrenos	149.2	101.7	109.1
→ Proveedores	239.3	221.2	215.2
→ Cuentas por Pagar	**388.6**	**322.9**	**324.4**

Anticipo de Clientes

Al cierre de 2025, los anticipos de clientes ascendieron a S/ 186.3 millones, lo que representa un incremento de 39% (S/ 52.7 millones) respecto a diciembre de 2024 (S/ 133.6 millones). Los anticipos forman parte de la cuenta "otras cuentas por pagar" e incluyen los pagos recibidos de clientes de las Unidades de Habilitación Urbana, Vivienda Social y Departamentos, correspondientes a las letras aceptadas en la fecha de suscripción de los contratos de venta, durante el periodo de habilitación y/o construcción, y antes del reconocimiento del ingreso por la venta del bien.

S/ Millones	2023	2024	2025
→ Anticipos de Clientes	129.0	133.6	**186.3**

Indicadores Financieros

Los márgenes e indicadores financieros reflejan adecuados niveles de eficiencia operativa, solvencia y rentabilidad.

S/ Millones	01 de Enero a 31 de Diciembre 2023	2024	2025
→ **Margen Bruto** (utilidad bruta/ venta total)	42.0%	40.4%	39.9%
→ **Margen Operativo** (utilidad operativa/venta total)	20.1%	21.8%	20.5%
→ **Margen Neto** (utilidad del ejercicio / venta total)	9.4%	10.5%	8.6%
→ **Margen EBITDA** (EBITDA ajustado / venta total)	24.3%	24.2%	22.9%

	2023	2024	2025	Covenant
→ **Liquidez** (activo corriente/ pasivo corriente)	1.57x	1.73x	1.65x	>=1.00x
→ **Solvencia** (patrimonio neto / activo total)	38.3%	41.0%	42.1%	
→ **Apalancamiento** (pasivo total / patrimonio neto)	1.61x	1.44x	1.38x	<=4.00x
→ **Cobertura de Gastos Financieros UDM** (Ebitda Ajustado /Gastos Financieros)	4.09x	3.81x	4.00x	
→ **Deuda Financiera Neta / EBITDA ajustado** UDM	1.59x	1.56x	1.52x	<=3.75x
→ **Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto**	0.52x	0.43x	0.40x	<=1.70x

x= veces %=porcentajes UDM=Últmos Doce Meses

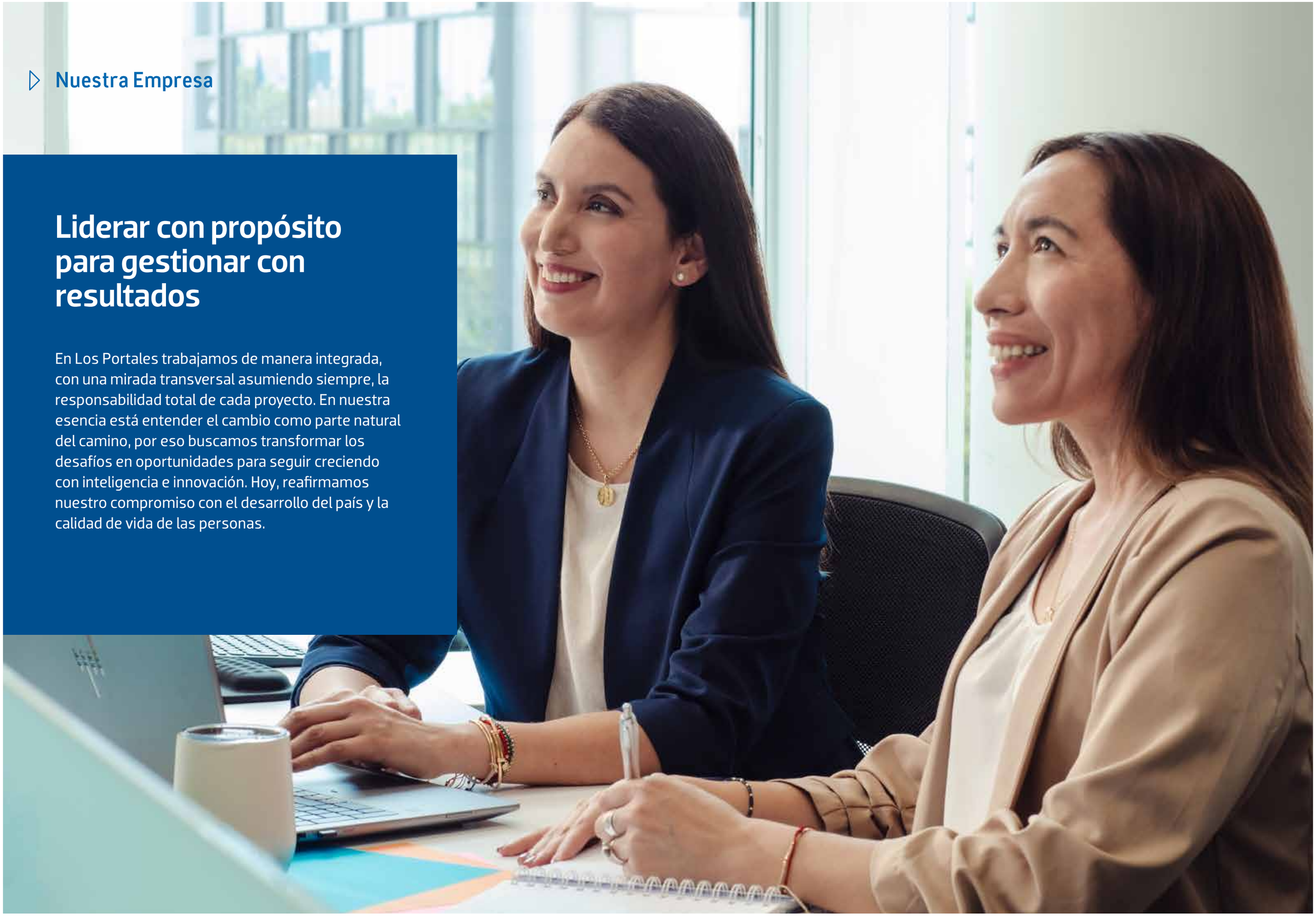
Flujo De Efectivo

El flujo neto proveniente de las actividades de operación en 2025 ascendió a S/ 296.2 millones. El flujo neto de las actividades de inversión fue superavitario en S/ 37.8 millones. Finalmente, el flujo neto del periodo, correspondiente a las actividades de financiamiento, fue deficitario en S/ 38.6 millones.

S/ Millones	2025	2024
→ **Utilidad del ejercicio**	**87.6**	100.4
→ **Ajustes a la utilidad**	**50.0**	90.4
(Aumento) Disminución en activos	**153.8**	124.4
(Aumento) Disminución en pasivos	**4.7**	(99.5)
→ **Actividades de operación**	**158.5**	24.9
→ **Flujos después de actividades de operación**	**296.2**	215.8
Propiedades, equipos e intangibles	(24.2)	(18.7)
Propiedades de inversión	(234.2)	(122.8)
→ **Actividades de inversión**	**(258.4)**	**(141.4)**
→ **Flujos después de actividades de inversión**	**37.8**	**74.3**
Operaciones Financieras	**(24.9)**	9.7
Arrendamientos	**(7.4)**	(7.5)
Dividendos	**(44.2)**	(30.0)
→ **Actividades de financiamiento**	**(76.4)**	**(27.8)**
→ **Flujos después de actividades de financiamiento**	**(38.6)**	**46.5**
→ Saldo de caja inicial	**242.5**	196.0
→ **Saldo de caja final**	**203.9**	**242.5**

Liderar con propósito para gestionar con resultados

En Los Portales trabajamos de manera integrada, con una mirada transversal asumiendo siempre, la responsabilidad total de cada proyecto. En nuestra esencia está entender el cambio como parte natural del camino, por eso buscamos transformar los desafíos en oportunidades para seguir creciendo con inteligencia e innovación. Hoy, reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo del país y la calidad de vida de las personas.



Datos Generales y Objeto Social

Los Portales S.A. fue constituida mediante escritura pública el 6 de marzo de 1996, iniciando operaciones en junio del mismo año. Se encuentra inscrita en la Ficha N° 126437 y en la Partida Electrónica N° 11008436 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Su domicilio legal se ubica en Jr. Mariscal La Mar (antes Calle Ugarte y Moscoso) Ni 991, piso 7, distrito de Magdalena del Mar, Lima, Perú. Su página web es: **www.losportalescorporativo.com.pe**

La Compañía desarrolla, de manera directa y a través de sus subsidiarias, actividades vinculadas a la inversión, promoción y desarrollo inmobiliario, habilitación urbana, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje. Asimismo, realiza operaciones comerciales y financieras complementarias necesarias para el cumplimiento de su objeto social. La duración de la sociedad es indefinida y, conforme a la Clasificación Industrial Uniforme (CIIU), se encuentra catalogada en el grupo 70109 de Bienes Inmuebles. Su registro como persona jurídica corresponde al Ni B70032.

Modificaciones Estatutarias, Fusiones y Reorganizaciones Societarias

Por acuerdo de la Junta General de Accionistas del 20 de setiembre de 1999, la Empresa se fusionó con su subsidiaria Los Portales Consorcio Hotelero S.A.

Posteriormente, mediante acuerdo de Junta General de Accionistas con fecha 28 de febrero de 2000, se aprobó el cambio de denominación social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. a Los Portales S.A., el cual entró en vigencia a partir del 31 de mayo del mismo año.

Desde entonces, la Empresa ha realizado diversos procesos de fusión y reorganización societaria, debidamente aprobados por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas, entre los que destacan: (i) el 26 de diciembre de 2005, la fusión por absorción de Constructora ICA Perú S.A., empresa vinculada al Grupo ICA de México; (ii) el 31 de agosto de 2009, la fusión por absorción de las subsidiarias Los Portales Negocios Inmobiliarios S.A.C., Promotora Huampaní S.A.C. y Promotora Golf S.A.C.; (iii) el 19 de abril de 2010, la escisión de un bloque patrimonial conformado por acciones de Inversiones Centenario S.A.A., el cual fue aportado a una sociedad preexistente; (iv) el 29 de abril de 2010, la fusión por absorción de la subsidiaria Constructora Los Portales S.A. y de las empresas vinculadas Inversiones en Inmuebles S.A. (INISA) e Inversiones de Estacionamientos S.A. (IESA); (v) el 21 de noviembre de 2011, la fusión por absorción de la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A.C.; (vi) en 2013, la ejecución de una reorganización simple mediante la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por los activos y pasivos de la unidad de negocio Centro Comercial Lima Outlet Center, el cual fue aportado a Strip Centers del Perú S.A. (sociedad constituida con Parque Arauco de Chile), operación debidamente formalizada e inscrita en los Registros Públicos; (vii) en agosto de 2018, la aprobación de una reorganización simple mediante la cual se segregó el negocio de Estacionamientos a la subsidiaria Los Portales Estacionamientos S.A., la cual, a su vez, mediante una reorganización simple, segregó parte de dicho bloque correspondiente al negocio de administración y operación de playas de estacionamiento a su subsidiaria Los Portales Estacionamientos Operadora S.A., entrando ambas reorganizaciones en vigencia el 1 de octubre de 2018. Dichas reorganizaciones no generaron modificaciones en el capital social ni en el Estatuto Social de Los Portales S.A.; (viii) en agosto de 2018, la fusión por absorción de las subsidiarias Consorcio Los Portales S.A. e Inversiones Nueva Etapa S.A.C. (INESA), la cual entró en vigencia el 6 de noviembre de 2018; y (ix) en noviembre de 2020, la aprobación de una reorganización simple mediante la cual se segregó un bloque patrimonial conformado por los activos y pasivos vinculados a la Unidad de Hoteles a favor de la subsidiaria LP Hoteles S.A., la cual entró en vigencia el 1 de diciembre de 2020. Esta reorganización tampoco generó modificaciones en el capital social ni en el Estatuto Social de la Empresa.

Capital Social y Composición Accionaria

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social suscrito y pagado de Los Portales S.A. ascendía a S/ 253,753,798.00 (Doscientos Cincuenta y Tres Millones Setecientos Cincuenta y Tres Mil Setecientos Noventa y Ocho y 00/100 Soles), representado por 253,753,798 acciones comunes con valor nominal de S/ 1.00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas.

El accionariado se encuentra conformado por un inversionista nacional y dos inversionistas extranjeros: GR Holding S.A., empresa peruana perteneciente al Grupo Raffo, con una participación del 50%, y las empresas Constructoras ICA S.A.B. de C.V. e Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V., pertenecientes al Grupo ICA de México, con el 50% restante.

No existen acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión. La composición accionaria de Los Portales S.A. al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

→ Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
→ Menor al 1.00%	1	0.01%
→ Entre 1% y 5%	-	-
→ Entre 5% y 10%	-	-
→ Mayor a 10%	2	99.99%
→ Total	3	100.00%

Empresas Subsidiarias y Negocios Asociados

Las operaciones de la Compañía se realizan de manera directa y a través de las siguientes subsidiarias:

LP Hoteles S.A.

Empresa constituida en 2020, a favor de la cual Los Portales S.A. transfirió un bloque patrimonial conformado por los activos y pasivos correspondientes a su Unidad de Hoteles, recibiendo a cambio acciones de LP Hoteles S.A. por un valor equivalente. Como resultado de dicha operación, no se produjo despatrimonialización para Los Portales S.A. Al 31 de diciembre de 2025, la participación de la Compañía asciende a 99.9%.

Los Portales Departamentos S.A.C

Constituida en 2013, se especializa en la ejecución de proyectos multifamiliares. La empresa fue originalmente constituida bajo la denominación social de Los Portales Construye S.A.C., la cual fue modificada a Los Portales Departamentos S.A.C., quedando dicha modificación inscrita en mayo de 2021. Al 31 de diciembre de 2025, la participación de la Compañía asciende a 99.9%.

Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A.

Constituida en 2013, con motivo de la obtención de la concesión otorgada por la Municipalidad de La Victoria para el desarrollo de un proyecto de estacionamientos subterráneos con área comercial en el Damero de Gamarra, actualmente resuelta. Al 31 de diciembre de 2025, la participación de la Compañía asciende a 99.9%.

LP USA S.A.

Empresa adquirida por Los Portales S.A. en 2014, orientada a la ejecución directa e indirecta de proyectos de habilitación urbana en los Estados Unidos de Norteamérica, principalmente en la ciudad de Houston, Texas. Al 31 de diciembre de 2025, la participación de la Compañía asciende a 99.9%.

Soluciones Urbanísticas S.A.C.

Constituida en 2016, con el objetivo de desarrollar actividades vinculadas al ordenamiento de áreas públicas, servicios de internamiento vehicular en depósitos, servicios de enganche y arrastre, grúas, así como la administración y custodia de locales de internamiento vehicular. Al 31 de diciembre de 2025, la participación de la Compañía asciende a 99.9%.

Grupo Económico

Los principales accionistas de Los Portales S.A. son dos grupos empresariales: el Grupo Raffo, de capitales nacionales, y el Grupo ICA, de capitales mexicanos. Con más de 100 años de presencia en la economía peruana, el Grupo Raffo ha participado a lo largo de su trayectoria en los sectores financiero y de seguros, inmobiliario y textil. Actualmente, desarrolla actividades en los sectores inmobiliario —habilitación urbana, vivienda multifamiliar de interés social y renta inmobiliaria— y hotelero.

Las principales entidades que conforman el Grupo Raffo son: (i) GR Holding S.A., empresa holding que gestiona una relevante cartera de inversiones, y (ii) Los Portales S.A., dedicada a los negocios de vivienda multifamiliar, habilitación urbana y hotelería, entre otros.

Por su parte, el Grupo ICA es un conglomerado mexicano de empresas constructoras, cuyas principales líneas de negocio son la construcción, la ingeniería, la infraestructura y la vivienda. Cuenta con más de 60 años de presencia en el mercado mexicano.

El Grupo ICA ha desarrollado megaproyectos de infraestructura, construcción civil, urbana e industrial, así como actividades de mantenimiento y operación de carreteras, puertos y aeropuertos, represas y túneles. Asimismo, participa en concesiones vinculadas a la gestión del agua y a la recolección de residuos sólidos. El Grupo ICA tiene presencia en diversos países de Latinoamérica y Europa.

Procesos Legales

Los Portales S.A. mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos propios de su actividad económica y el giro de su negocio, ya sea en calidad de demandante como de demandado. Ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la Empresa.

Valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores

A continuación, se presentan los valores en circulación de Los Portales S.A., inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores.

1. Acciones de Capital

Todas las acciones de la Empresa se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima bajo el código PORTAC1. El monto registrado y en circulación de acciones comunes al 31 de diciembre de 2025 asciende a S/ 253,753,798.00, con un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Durante el año 2025, las acciones de Los Portales S.A. no registraron negociación en la Rueda de Bolsa de Valores de Lima.

2. Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A.

La primera emisión (USD 6,681,000), correspondiente al Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en diciembre de 2017, con un plazo de 3 años, amortizable el 20 de diciembre de 2020, y con una tasa de interés de 5.50%. Al cierre del año 2020, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

La segunda emisión (USD 6,588,000), correspondiente al Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Pública Los Portales S.A., se realizó en junio de 2018, con un plazo de 3 años, amortizable el 19 de junio de 2021, y con una tasa de interés de 6.00%. Al cierre del año 2021, esta emisión fue liquidada en su totalidad.

3. Papeles Comerciales – E-Prospectus

La Junta General de Accionistas de la Empresa aprobó el Segundo Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000 o su equivalente en soles. Dado que el Primer Programa de Papeles Comerciales venció en junio de 2017, no se realizaron emisiones con cargo a dicho programa durante 2025.

Asimismo, la Junta General de Accionistas de la Empresa aprobó el Tercer Programa de Papeles Comerciales – Oferta Pública Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000 o su equivalente en soles, debido a que el Segundo Programa de Papeles Comerciales venció en agosto de 2023. La Empresa realizó dos emisiones durante el año 2025, por un importe total de S/ 32,570,000, conforme al siguiente detalle:

→ Programa	Emisión	Serie	Nemónico	Monto S/	Tasa (%)	Vencimiento
→ Tercer	Primera	F	PORTA3CP1F	20,000,000	5.59375	23/03/2026
→ Tercer	Primera	G	PORTA3CP1G	12,570,000	5.18750	22/06/2026

Durante el 2025, los valores de renta fija anteriores no registraron negociaciones en la Rueda de Bolsa de Valores de Lima. Los Portales S.A. cuenta con los siguientes programas de oferta privada:

1. Primer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la Empresa aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 40,000,000, y el 15 de setiembre de 2016 se colocaron seis emisiones por un total de USD 29,828,300, con un plazo de cinco años, amortizable el 15 de setiembre de 2021.

Durante el 2019, se cancelaron cuatro emisiones por un total de USD 19,551,700, quedando un circulante restante luego de que en años anteriores se cancelaran dos emisiones por USD 10,276,600. Asimismo, el 18 de marzo de 2019 se colocó una emisión por USD 6,577,100, con un plazo de seis años, amortizable el 18 de marzo de 2025. Durante el año 2022 se canceló la última emisión vigente por un total de USD 6,577,100. Al 31 de diciembre de 2022, no existían emisiones vigentes.

2. Segundo Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

Posteriormente, la Junta de Accionistas de la Empresa aprobó el Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 40,000,000, y el 15 de febrero de 2017 se colocaron cuatro emisiones por un total de USD 21,989,000, con un plazo de cinco años, amortizable el 15 de febrero de 2022. Dentro del mismo programa, el 15 de junio de 2017 se colocaron tres emisiones adicionales por un total de USD 11,895,000, con un plazo de cinco años, amortizable el 15 de junio de 2022. El 22 de agosto de 2019 se colocó una emisión por USD 5,891,600, con un plazo de seis años, amortizable el 22 de agosto de 2025. El 14 de agosto de 2020 se cancelaron dos emisiones por USD 10,865,000; el 15 de octubre de 2020 se cancelaron dos emisiones por USD 11,124,000, y el 12 de diciembre de 2020 se cancelaron tres emisiones por USD 11,895,000. Al cierre del año 2022, no existían emisiones vigentes.

3. Tercer Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la Empresa aprobó el Tercer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000, y el 15 de noviembre de 2017 se colocaron dos emisiones por USD 8,057,000, con un plazo de cinco años, amortizable el 15 de noviembre de 2022.

El 15 de marzo de 2018 se colocaron dos emisiones por USD 11,030,000, con un plazo de cinco años, amortizable el 15 de marzo de 2023. El 15 de octubre de 2018 se colocaron dos emisiones por USD 7,365,000, con un plazo de seis años, amortizable el 15 de octubre de 2023. El 15 de noviembre de 2018 se colocó una emisión por USD 1,720,000, con un plazo de seis años, amortizable el 15 de noviembre de 2023. El 13 de marzo de 2020 se cancelaron dos emisiones por USD 8,057,000. El 15 de julio de 2021 se cancelaron dos emisiones por USD 11,030,000; el 29 de octubre de 2021 se canceló una emisión por USD 3,835,000, y el 26 de noviembre de 2021 se cancelaron las dos emisiones restantes por USD 5,250,000. Al cierre del año 2021, se liquidaron las siete emisiones correspondientes a dicho programa.

4. Cuarto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas aprobó el Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000.

En el año 2023, la Empresa realizó una emisión por USD 4,660,900, con un plazo de seis años, amortizable el 20 de setiembre de 2025. Asimismo, se efectuaron dos emisiones por un total de USD 10,986,000, con un plazo de siete años, amortizables el 18 de diciembre de 2026. En 2020 se realizó una emisión por USD 5,978,000, con un plazo de siete años, amortizable el 20 de marzo de 2027. El 27 de octubre de 2023 se canceló una emisión por USD 460,900 y el 24 de noviembre de 2023 otra por USD 5,381,000. Durante el 2024 se cancelaron dos emisiones por USD 11,583,000. Al cierre de 2024, se liquidaron las cuatro emisiones del programa.

5. Quinto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas aprobó el Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000.

El 28 de agosto de 2020 se realizaron dos emisiones por un monto total de USD 9,645,000, con un plazo de siete años, amortizable el 25 de agosto de 2027. El 20 de octubre de 2020 se realizaron dos emisiones por USD 9,519,300, con un plazo de ocho años, amortizable el 20 de octubre de 2027. El 13 de enero de 2021 se realizaron dos emisiones por USD 6,615,000, con un plazo de ocho años, amortizable el 13 de enero de 2029. En 2024 se cancelaron dos emisiones por USD 9,645,000. En 2025 se cancelaron cuatro emisiones por USD 16,134,300. Al cierre del año 2025, se liquidaron las seis emisiones del programa.

6. Sexto Programa de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas aprobó el Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La Empresa realizó tres emisiones en 2022 y tres en 2023, conforme al siguiente detalle:

El 11 de octubre de 2023 se canceló una emisión por S/ 9,675,000. Durante el 2024, se cancelaron dos emisiones por USD 12,000,000. Durante el 2025, se canceló una emisión por S/ 9,985,000. Al cierre del 2025, se mantienen vigentes dos emisiones por el importe de USD 12,000,000.

→ Programa	Emisiones	Fecha de Emisión	Monto	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
→ Sexto	Primera	26/04/2022	USD 6,000,000	4	No Amortizable	26/04/2026
→ Sexto	Segunda	03/06/2022	USD 6,000,000	5	No Amortizable	03/06/2027
→ Sexto	Tercera	26/08/2022	S/ 9,675,000	2	No Amortizable	26/08/2024
→ Sexto	Cuarta	15/08/2023	S/ 9,985,000	5	No Amortizable	15/08/2028
→ Sexto	Quinta	02/11/2023	USD 6,000,000	6	No Amortizable	02/11/2029
→ Sexto	Sexta	29/11/2023	USD 6,000,000	7	No Amortizable	29/11/2030

7. Séptimo Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la Empresa aprobó el Séptimo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La Empresa realizó seis emisiones en el año 2024, conforme al siguiente detalle:

Al cierre del año 2025, se mantienen vigentes seis emisiones por el importe de USD 30,000,000.

8. Octavo Programa de Bonos Corporativos - Oferta Privada Los Portales S.A.

La Junta de Accionistas de la Empresa aprobó el Octavo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada de Los Portales S.A., hasta por un monto máximo de USD 30,000,000. La Empresa realizó seis emisiones en el año 2025, conforme al siguiente detalle :

De esta manera, al 31 de diciembre de 2025, Los Portales S.A. tiene vigentes catorce emisiones inscritas bajo los programas 6, 7 y 8, por concepto de Bonos Corporativos – Oferta Privada Los Portales S.A., con un importe colocado de USD 68,095,000 y S/ 10,000,000.

→ Programa	Emisiones	Fecha de Emisión	Monto	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
→ Séptimo	Primera	21/03/2024	USD 6,000,000	8	No Amortizable	21/03/2032
→ Séptimo	Segunda	21/06/2024	USD 6,000,000	8	No Amortizable	21/06/2032
→ Séptimo	Tercera	29/08/2024	USD 6,00,000	7	No Amortizable	29/08/2031
→ Séptimo	Cuarta	25/10/2024	USD 4,600,000	8	No Amortizable	25/10/2032
→ Séptimo	Quinta	29/10/2024	USD 2,900,000	7	No Amortizable	29/10/2031
→ Séptimo	Sexta	29/11/2024	USD 4,500,000	8	No Amortizable	29/11/2032

→ Programa	Emisiones	Fecha de Emisión	Monto	Plazo Años	Amortización	Vencimiento
→ Octavo	Primera	16/01/2025	USD 5,440,000	8.5	No Amortizable	16/07/2033
→ Octavo	Segunda	16/01/2025	USD 5,105,000	8	No Amortizable	16/01/2033
→ Octavo	Tercera	05/03/2025	USD 4,462,000	9	No Amortizable	05/03/2034
→ Octavo	Cuarta	05/03/2025	USD 4,930,000	9	No Amortizable	05/03/2034
→ Octavo	Quinta	15/04/2025	USD 6,000,000	9	No Amortizable	15/04/2034
→ Octavo	Sexta	12/06/2025	S/ 10,000,000	5	No Amortizable	12/06/2030

Factores de Riesgo

El desarrollo de las actividades y negocios de Los Portales nos expone a diversos riesgos. Por eso, tomando como base el conocimiento técnico y la experiencia, la Gerencia viene desarrollando programas de administración de riesgos, con la finalidad de minimizar los potenciales efectos adversos asociados a los mismos.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. Respecto de bancos e instituciones financieras, las operaciones de depósito de nuestros fondos se realizan en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean como mínimo “A”.

El financiamiento directo a nuestros clientes es monitoreado por nuestra área de Créditos y Cobranzas, que ha implementado medidas para disminuir el riesgo por un potencial incumplimiento de pagos. Entre las más importantes figuran: (i) la evaluación crediticia interna de cada cliente a la fecha de suscripción del contrato de compra venta; (ii) el monitoreo continuo y detallado del comportamiento de la cartera de cuentas por cobrar, identificando a tiempo potenciales problemas de morosidad o retrasos; (iii) la venta al crédito mediante la suscripción de contratos con reserva de dominio hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos suscrito.

El ratio de morosidad global durante el año 2024 fue de 0.44%. El ratio se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total. Asimismo, para mitigar este riesgo, conservamos la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos.

Riesgo de Precio

La actividad económica del país y los efectos de la coyuntura externa podrían, eventualmente, ser fuente de presiones en los precios de algunos bienes relacionados con nuestras actividades. La Gerencia estima, sin embargo, que el riesgo de devaluación de los inmuebles es bajo, dada la demanda por inmuebles (viviendas) y terrenos para desarrollos comerciales o proyectos de viviendas u oficinas, el incremento de la actividad económica en general, la mejora de la calidad de vida de las familias, el acceso al crédito hipotecario y la estabilidad en los costos de construcción.

Además, monitoreamos permanentemente los precios de los bienes y servicios relacionados con cada Unidad de Negocio, reduciendo su impacto, al establecer convenios de largo plazo con proveedores y ajustando las estructuras de costos, entre otros, sin descuidar la investigación permanente para innovar productos y materiales sustitutos y/o complementarios.

Riesgo en la Legislación de Licencias y Zonificación – Permisología

El desarrollo de proyectos de habilitación urbana y construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, proyectos de segunda vivienda, estaciona-

mientos subterráneos y otros, requieren una legislación estable y el cumplimiento en el otorgamiento de zonificaciones y licencias por parte de las autoridades administrativas, así como seguridad institucional para su fiel cumplimiento una vez otorgadas.

Somos conscientes de nuestra responsabilidad con los grupos de interés relacionados a la actividad y trabajamos respetando siempre la legislación vigente. Asimismo, fomentamos la comunicación y participación de la comunidad en los procesos de zonificación y regulación municipal.

Riesgo de la Factibilidad de Servicios Públicos

El negocio inmobiliario, y en particular el de habilitación urbana, requiere contar con disponibilidad de servicios públicos (agua, desagüe, vías de acceso, energía eléctrica, etc.), especialmente en las zonas de expansión de las ciudades. Los buenos fundamentos de la economía peruana, así como los importantes fondos de reserva que el gobierno central y los gobiernos regionales y locales vienen destinando a infraestructura pública, permiten proyectar mejores perspectivas para el desarrollo urbano, especialmente en las ciudades del interior del país. A esto se suman los programas de Obras por Impuestos, que podrían contribuir a minimizar el riesgo.

Riesgo de Retrasos y Sobrecostos de Construcción

La rentabilidad de los proyectos inmobiliarios considera el desarrollo de los procesos constructivos en plazos y costos razonables, a los cuales se agrega un margen por posibles eventos fuera de control.

Tomamos una serie de previsiones para que estas situaciones no se produzcan, pero, de ocurrir algún impacto, buscamos la manera más eficiente de mitigar sus efectos con medidas como: contratar empresas solventes y de reconocida trayectoria, iniciar una gerencia de proyectos propia, la supervisión de obra independiente, establecer fianzas y fondos de garantía exigidos a los contratistas, además de obligaciones y penalidades, entre otros.

Resulta importante señalar que la mayoría de los proyectos de habilitación urbana son desarrollados en terrenos sobre los cuales la Compañía ha adquirido la propiedad sin haber cancelado la totalidad del precio de venta de los mismos. Como consecuencia de ello se han constituido hipotecas legales a favor de los anteriores propietarios hasta por el saldo pendiente de pago del precio venta. Esta circunstancia genera el riesgo de que en el evento en que la Compañía no cancele el precio de venta de los terrenos a los anteriores propietarios, estos ejecuten la hipoteca legal y ello genere la resolución de los contratos de compraventa garantizada, afectando negativamente los flujos de libre disposición.

Riesgo de Liquidez

Este riesgo considera la posibilidad de la falta de efectivo disponible en el momento de pagar obligaciones que vencen, a un costo razonable. La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

Controlamos dicho riesgo mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, con la finalidad de lograr un óptimo calce entre los vencimientos de los pagos futuros y el flujo de ingresos. A su vez, hemos estructurado nuestros pasivos financieros de manera tal que logramos asegurar una posición de liquidez estructural, que nos permita afrontar adecuadamente requerimientos de liquidez inesperados.

Supervisamos las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez y nos aseguramos que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que no incumplamos con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras (covenants). Nuestras proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los "covenants", el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo los depositamos en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

Riesgo de Moneda

Operamos principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US$), moneda en la que se realiza gran parte de nuestras ventas. La exposición a la fluctuación de los tipos de cambio proviene de los pasivos, préstamos y cuentas por pagar a empresas afiliadas y proveedores. Sin embargo, mantenemos un equilibrio entre los activos y pasivos en una misma moneda. Los financiamientos, créditos para compra de terrenos y contratación de obras se realizan con la misma moneda que se efectuaron las ventas. Monitoreamos este riesgo a través de las variables macroeconómicas del país y continuamente evaluamos nuevos procedimientos que permitan reducir este riesgo. La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

Riesgo de Tasa de Interés

Podríamos vernos expuestos a este tipo de riesgo por cambios en las tasas de interés de los activos y pasivos financieros. Nuestra política contempla mantener todos los instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas. Por ello mantenemos nuestros activos financieros y particularmente nuestras cuentas por cobrar (letras), sujetos a una tasa de interés fija. Los pasivos financieros también están sujetos a tasas de interés fijas y son contratados a tasas menores que las de los activos financieros, generando un spread positivo a favor de la Compañía.

Directorio y Gerencia

Cuando el liderazgo se convierte en desarrollo

La solidez de nuestras decisiones nace del conocimiento, la experiencia y la visión compartida sobre el futuro que queremos construir en equipo. Por eso, cada reto y desafío enfrentado se traduce hoy en una forma de conducir Los Portales con responsabilidad, claridad y sentido de propósito. Así, nuestra experiencia no solo respalda el presente, sino que nos orienta hacia el futuro para seguir generando desarrollo formal y real para más peruanos.

Directorio

Presidencia	G.R.	**Ernesto Raffo Paine**
Directores Titulares *Hasta 5 de junio de 2024 *Desde 5 de junio de 2025	G.I.	Próspero Antonio Ortega Castro Guadalupe Phillips Margain José Bernardo Casas Godoy Rodrigo Quintana Kawage Carlos Ferreiro Rivas
	G.R.	Guillermo Velaochaga Raffo Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo
Directores Suplentes	G.I.	Ricardo Ibarra García Parra
	G.R.	Catherine Francesca Raffo Paine

G.I. = Grupo ICA
G.R. = Grupo RAFFO

Comité Ejecutivo

Miembros Titulares	G.I.	Próspero Antonio Ortega Castro José Bernardo Casas Godoy
	G.R.	Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo
Miembros Suplentes	G.I.	Ricardo Ibarra García Parra Ramón Francisco García Quintana
	G.R.	Ernesto Fernandini Raffo Alberto Pescetto Raffo

Comité Auditoría

Presidencia	G.I.	José Bernardo Casas Godoy
Miembros	G.I.	Próspero Antonio Ortega Castro
	G.R.	Ernesto Raffo Paine Guillermo Velaochaga Raffo

Gerencias Principales

Gerencia General	Guillermo Velaochaga Raffo
Gerencia Central de Administración y Finanzas	Alicia Augusto Wong
Gerencia Central de Unidad de Negocio Habilitación Urbana	Jean Pierre Le Bienvenu Velaochaga
Gerencia de Unidad de Negocio Vivienda Social	Juan Carlos Campana Holguín
Gerencia de Negocios Departamentos	Diego Isaac Abarca Otayza
Gerencia de Negocios Hoteles	Vanessa Desiree Villagrán Rojas *Hasta 25 de marzo de 2025. Lucienne Mariana Freundt Thurne Claux *Desde 25 de marzo de 2025.

Ernesto Raffo Paine

Presidente del Directorio y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría

Director de diversas empresas, Ernesto Raffo forma parte del Directorio de Los Portales desde su fundación, en 1996. Graduado en Administración de Empresas en Saint Mary University de San Antonio, Texas, EE. UU. Cuenta, además, con una maestría en Dirección de Empresas de la Universidad de Piura, Perú.

Guillermo Velaochaga Raffo

Director, Gerente General y Miembro Titular del Comité Ejecutivo y del Comité de Auditoría

Gerente General de Los Portales, es también Director de la empresa desde el año 2012 y de otras compañías del Grupo Raffo, trabajando en este grupo desde 1993 y en Los Portales desde 1996. Abogado graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, tiene una maestría en Administración de Negocios de la Universidad Arthur D. Little, Boston, EE. UU., con especialidad en evaluación de negocios.

Ernesto Fernandini Raffo

Director Titular y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Integra el Directorio de Los Portales y de otras empresas del Grupo Raffo desde 1996. Graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima, Perú, tiene una maestría en Finanzas por Bentley University, Boston, EE. UU.

Alberto Pescetto Raffo

Director Titular y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director de Los Portales desde el año 2008 y de otras empresas del Grupo Raffo. Gerente Corporativo de GR Holding S.A., perteneciente al Grupo Raffo. Es administrador de empresas graduado en Northeastern University, Boston, EE. UU., y cuenta con una maestría en Administración de Empresas por la University of Miami, Florida, EE. UU.

Guadalupe Phillips Margain

Director Titular

Directora General de Empresas ICA S.A.B. de C.V. desde noviembre de 2016. Es licenciada en Derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y posee un M.A. y Ph.D. por la Fletcher School of Law and Diplomacy de Tufts University.

José Bernardo Casas Godoy

Director Titular, Miembro Titular del Comité Ejecutivo y Presidente del Comité de Auditoría

Director Fiscal Corporativo de Empresas ICA. Labora en el Grupo ICA desde 1990, como abogado del Departamento Jurídico Fiscal. Ha participado como Director Jurídico en distintas unidades de negocio del grupo, incluidas las áreas de contratos, asuntos financieros, corporativos, vivienda y construcción urbana. Es Secretario del Consejo de Administración de Empresas ICA S.A.B. de C.V. y de Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V. Es licenciado en Derecho Tributario, Derecho Civil y Amparo. Asimismo, obtuvo el Diploma en Alta Dirección de Empresa por el IPADE.

Próspero Antonio Ortega Castro

Director Titular, Miembro Titular del Comité Ejecutivo y Miembro del Comité de Auditoría

Vicepresidente de Riesgos y Administración de Constructoras ICA S.A. de C.V. desde marzo de 2015. Contador financiero egresado de la Universidad de las Américas, México. Tiene una maestría en Administración y Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, México. Ha seguido también el programa de Alta Dirección de IPADE. Ha trabajado en diversas áreas de ICA, entre ellas Auditoría y la División Internacional de Proyectos de Infraestructura.

Carlos Ferreiro Rivas

Director Titular

Ingeniero industrial por la Universidad Iberoamericana, Ciudad de México. CFO de Televisa Univision de octubre de 2021 a septiembre de 2024. CFO de Grupo Televisa de octubre de 2017 a septiembre de 2021. CFO de izzi Telecom de enero de 2015 a septiembre de 2017. CFO de Iusacell de abril de 2011 a diciembre de 2014.

Ricardo Ibarra García Parra

Director Suplente y Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Director de Construcción de Grupo ICA desde enero de 2016. Con una trayectoria de más de 24 años en el Grupo ICA, ha colaborado en diversas unidades de negocio, incluidas Concesiones, Vivienda, ICA Internacional y Construcción. Ingeniero civil egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con dos posgrados: maestría en Ingeniería Civil por la University of Southern California y maestría en Administración por la Universidad de Stanford.

Catherine Francesca Raffo Paine

Director Suplente

Gerente General Adjunta de Personas y Pequeños Negocios en el Banco de Crédito BCP y Gerente Corporativa de Innovación de Credicorp. Cuenta con más de 27 años de experiencia en el sector bancario, liderando proyectos estratégicos en las áreas de Reingeniería de Procesos, Banca Minorista, Banca Exclusiva, Marketing, Transformación e Innovación. Fundadora del primer Centro de Innovación del BCP. Administradora y MBA en Management Information Systems por American University.

Ramón Francisco García Quintana

Miembro Suplente del Comité Ejecutivo

Ingeniero Industrial graduado en la Universidad Iberoamericana de México. Tiene una Maestría en Finanzas Avanzadas de la IE Business School de Madrid, España. Director de Nuevos Negocio y Estructuración, ICA.

Alicia Augusto Wong

Gerente Central de Administración y Finanzas

Economista de la Universidad de Piura, con MBA y especialización en Gestión para Directorios por la Escuela de Dirección PAD. Cuenta con la certificación Certified Internal Auditor (CIA) y en Control Self-Assessment por The Institute of Internal Auditors. Inició su carrera en KPMG, donde trabajó en auditoría y gestión de riesgos para empresas financieras, energéticas y de consultoría en Perú, Ecuador, Puerto Rico, Colombia y Bolivia. Con 12 años de experiencia en Los Portales, inició su gestión implementando el área de Auditoría Interna con reporte directo al Directorio. Posteriormente, consolidó y lideró la Gerencia de Control de Gestión en Finanzas, Mejora Continua e Innovación, impulsando transformaciones clave en todas las unidades de negocio y áreas corporativas.

Jean Pierre Le Bienvenu Velaochaga

Gerente Central de Unidad de Negocio de Habilitación Urbana

Economista por la Universidad del Pacífico (2006) y MBA por Manchester Business School – University of Manchester (2014). Cuenta con estudios en Maastricht University (2005) y con una certificación en Real Estate Finance, Investment and Development por la University of San Diego (2022). Ingresó a Los Portales en 2014 como Gerente Comercial y de Desarrollo de la Unidad de Estacionamientos. Anteriormente trabajó en Rothschild Asset Management (Francia) y Prima AFP (Perú).

Juan Carlos Campana Holguín

Gerente de Unidad de Negocio de Vivienda Social

Arquitecto por la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco. Magíster en Ciencias con mención en Gestión y Desarrollo Inmobiliario por la Universidad ESAN. Cuenta con estudios de maestría en Arquitectura en la Universidad Nacional de Ingeniería, diploma en Asociaciones Público-Privadas (UPC – Yale University), gestión de la productividad en proyectos de construcción (UPC) y especialización en gestión de proyectos Green Building and Building Efficiency en la República Popular China. Ha sido Director Nacional de Vivienda, Director de Sedapal, Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales del Fondo Mivivienda y docente de posgrado en ESAN. Trabaja en Los Portales desde 2009 como Gerente de Vivienda Social.

Diego Isaac Abarca Otayza

Gerente de Negocios de Departamentos

Trabaja en Los Portales desde junio de 2022. Graduado en Marketing por la UPC y con especialización en Gerencia y Administración (UPC). Cuenta con más de 13 años de experiencia gerenciando negocios inmobiliarios y más de 8 años en banca (negocios hipotecarios y tarjetas de crédito en Interbank).

Lucienne Mariana Freundt-Thurne Claux

Gerente de Negocios de Hoteles

Psicóloga clínica por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con formación en George Washington University (EE. UU.). Cuenta con especialización en Administración y Organización en ESAN y en Dirección y Liderazgo en la Universidad de Ciencias Aplicadas, así como con un diplomado en Dificultades en el Aprendizaje por la Universidad de La Habana, Cuba, y una certificación en herramientas de Desarrollo Organizacional por Team Resources Inc., Atlanta, Georgia. Trabaja en Los Portales desde 2015; hasta marzo de 2025 se desempeñó como Gerente Corporativa de Capital Humano y, a partir de esa fecha, como Gerente de Negocios de Hoteles.

Juan Richard García Apac

Gerente de Planeamiento

Bachiller en Economía por la Universidad Ricardo Palma y magíster en Administración por la Universidad del Pacífico. Labora en la empresa desde 2009. Asimismo, ha cursado el diplomado en Gestión de Procesos en el Instituto Tecnológico de Monterrey y los programas internacionales de Dirección General y Transformación Digital en el PAD – Escuela de Dirección de la Universidad de Piura.

Ernesto Eugenio Stowers Pérez

Gerente Legal Corporativo

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Cuenta con un diplomado en Dirección y Gestión Empresarial para Abogados por la Universidad del Pacífico – Escuela de Postgrado. Trabaja en Los Portales S.A. desde abril de 2003 y desde 2017 ocupa el cargo de Gerente Legal Corporativo.

Claudia Candela Rodríguez

Gerente Corporativo de Capital Humano

Licenciada en Administración de Empresas y Recursos Humanos por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC) y Magíster en Dirección Estratégica del Factor Humano por la UPC. Cuenta con certificación HPTI de Thomas International y formación en Comunicación Interna y Endomarketing en Pacífico Business School. Ingresó a Los Portales en 2019 y en 2025 asumió la Gerencia Corporativa de Capital Humano, liderando la estrategia de talento nacional para todas las Unidades de Negocio.

Janeth Zelada Rodríguez

Gerente de Contabilidad

Contadora Pública Colegiada con especialidad en Normas Internacionales de Información Financiera y Finanzas Corporativas por la Universidad ESAN. Trabaja en Los Portales desde diciembre de 2013; se desempeñó como Contadora Financiera y, desde abril de 2017, como Gerente de Contabilidad.

Un grupo humano que lidera más que proyectos

Colaboradores

Detrás de toda gran empresa existe un gran equipo humano que gestiona con actitud, compromiso y resiliencia cada acción. Porque una empresa líder se construye con personas que aportan talento, experiencia y pasión frente a los desafíos. Un equipo que crece en conjunto, alcanza resultados sostenidos y, al mismo tiempo, impulsa sus propias metas personales y profesionales. En Los Portales hacemos que el liderazgo nazca del grupo humano, no solo para desarrollar proyectos, sino para construir oportunidades y con ello, el futuro del Perú.



Nuestro Propósito

Mejorar la vida de las personas que viven en las ciudades en las que operamos

Misión

Desarrollamos negocios inmobiliarios, de hoteles y rentas, creando espacios innovadores para vivir mejor, sustentados en el conocimiento de nuestros clientes, el compromiso y creatividad de nuestra gente y el desarrollo sostenible de nuestro entorno.

Visión

Ser la corporación líder en el desarrollo de negocios relacionados con el sector inmobiliario, que se diferencie por su calidad y marque hitos innovadores, generando valor para nuestros accionistas, clientes, colaboradores y la sociedad.

Principios

Integridad

Nuestras decisiones, acciones y compromisos se basan en el respaldo ético, financiero y profesional de nuestros colaboradores y accionistas, quienes sustentan nuestra promesa de valor.

Calidad

Nuestra calidad es una máxima. Es nuestro sello de garantía. Nuestros productos y servicios son elaborados y entregados con pasión y devoción, ofreciendo lo mejor de nosotros mismos a nuestros clientes.

Confianza

En Los Portales no solo buscamos hacer negocios. La confianza que creamos construye relaciones duraderas en el tiempo y de mutuo beneficio con nuestros socios, clientes y proveedores.

Responsabilidad Social

Estamos enteramente comprometidos con el desarrollo sostenible de las ciudades, así como con el progreso de nuestros clientes, colaboradores y proveedores.

2,081

→ Colaboradores

Nuestra Gente

En Los Portales creemos que los resultados que realmente perduran son los que se construyen desde las personas, por eso consideramos que el equipo humano con el que contamos es el verdadero motor que nos pone en marcha y sostiene. Nuestro desempeño y resultados son el reflejo de un equipo comprometido, conectado con nuestro propósito y alineado con nuestra estrategia corporativa.

Durante 2025 hemos consolidado una gestión de Capital Humano enfocada en la experiencia integral del colaborador y en una relación más cercana con la operación, entendiendo que el valor se crea en cada interacción entre las personas y el negocio.

Este enfoque nos ha permitido acompañar de manera más cercana todo el journey del colaborador: desde su incorporación, pasando por su desarrollo, hasta su reconocimiento. Buscamos coherencia entre lo que promovemos como cultura y lo que se vive en la ejecución del día a día. Estar presentes en campo, escuchar activamente y trabajar de forma transversal con las Unidades de Negocio fue clave para fortalecer el compromiso, el alineamiento estratégico y la efectividad de nuestros equipos.

En Los Portales, nuestro ADN corporativo guía cada decisión. Nos anticipamos, actuamos con foco en resultados medibles y asumimos con responsabilidad integral lo que hacemos, entendiendo que el objetivo es uno solo y que el trabajo es necesariamente sinérgico y colaborativo. Vivimos el cambio como una constante, asumimos nuevos desafíos y sostenemos un compromiso permanente con el desarrollo real del país, mejorando la calidad de vida de las personas y construyendo Perú con cada acción todos los días.

Durante el año reforzamos nuestra presencia en las regiones donde operamos, impulsando una experiencia del colaborador equitativa y consistente, más allá de la ubicación geográfica. A través de visitas a proyectos, actividades descentralizadas y programas de reconocimiento, fortalecimos el sentido de pertenencia, la integración entre equipos y la conexión con la estrategia corporativa, reconociendo el aporte de quienes hacen posible nuestros resultados en cada punto del país.

Este trabajo, basado en la cercanía, la escucha activa y la colaboración, se tradujo en un mejor clima laboral, mayor sinergia entre las áreas y un desempeño alineado a los objetivos del negocio. Porque detrás de cada logro hay personas, historias y un compromiso auténtico por dar siempre más de nosotros.

Este año reafirmamos que cuando las personas se sienten conectadas con su propósito y con la organización, el negocio se fortalece cada día. Por eso, en Los Portales construimos el futuro desde las personas, con una cultura que se vive en la operación y una estrategia de Capital Humano al servicio del crecimiento sostenible.

Colaboradores

Nuestro crecimiento como empresa, nace de la convicción compartida y del potencial que guía nuestra forma de actuar y hacer nuestro cada proyecto. Por eso, enfrentamos como equipo los desafíos del presente con la mirada puesta en todas las metas que queremos conquistar a futuro y para ello, todos nuestros colaboradores son claves.

Al cierre de 2025, Los Portales y sus empresas cuentan con 2,081 colaboradores, distribuidos de la siguiente manera:

El 2025 nos desafió como organización y nos recordó que los resultados se construyen desde las personas. Gracias a los poderes que nos definen, nuestros equipos fueron protagonistas del crecimiento y del impacto que generamos en las comunidades donde operamos.

Para el 2026, buscamos seguir avanzando juntos, fortaleciendo la experiencia de nuestros colaboradores y construyendo un futuro sólido desde el propósito que nos inspira como la organización líder que somos.

→ **Colaboradores**

	Al cierre del 2025			
→ **Nivel**	Los Portales S.A.	Los Portales Departamentos S.A.C	LP Hoteles S.A.	Los Portales S.A. y Subsidiarias
Presidencia de Directorio, Gerencia General y Gerencias Centrales	4			**4**
Gerencia de Unidad de Negocios, Corporativas, Matriciales y Regionales	24	1	1	**26**
Gerencia de Area, Plaza y Sub Gerencias	54	3	9	**66**
Jefaturas	106	6	7	**119**
Personal Técnico y Administrativo	705	71	382	**1158**
Personal Obrero	702	6	0	**708**
Total	1595	87	399	**2081**

Decálogo de Poderes

Estos atributos, unidos a nuestros principios de Integridad, Calidad, Confianza y Responsabilidad Social, constituyen la esencia de nuestra identidad, nuestra cultura y nuestra fortaleza como organización.

El poder de ir más lejos

Siempre buscamos superarnos y alcanzar nuevos horizontes, excediendo lo esperado.

El poder de innovar

La creatividad y la búsqueda de soluciones son claves para nuestro desarrollo.

El poder de trabajar en equipo

La colaboración y alineación dentro y entre áreas son esenciales para lograr objetivos.

El poder de liderar

Motivamos a los demás a alcanzar su máximo potencial y asumimos la responsabilidad de los resultados.

El poder de hacer las cosas sucedan

Tomamos la iniciativa y tenemos la determinación para convertir ideas en realidad.

El poder de asombrar

Buscamos sorprender y superar las expectativas de nuestros clientes.

El poder de servir

Nos apasiona ofrecer un servicio de excelencia y crear relaciones duraderas con nuestros clientes.

El poder de anticiparse

Somos proactivos y nos preparamos para enfrentar los desafíos del futuro.

El poder de adaptarse

Somos flexibles y capaces de navegar en un entorno cambiante.

El poder de evolucionar

Aprendemos y crecemos, siempre buscando nuevos retos y mejorar nuestros procesos.

Cultura Los Portales

Hablar de la cultura Los Portales es describir valores, principios y propósitos que guían nuestras acciones. Nuestra cultura se traduce en el modo de hacer las cosas de cada uno de nuestros colaboradores y en como nuestros equipos se integran y potencian para cumplir y superar metas y desafíos.

Orientación al Cliente

Debemos conocer a nuestro cliente y brindarle una experiencia de calidad.

Innovación

Cambiamos e innovamos permanentemente.

Anticipación

Nos adelantamos a los hechos permanentemente.

Transversalidad

Responsabilidad integral, objetivos comunes.

Resiliencia

Avanzamos en cualquier entorno, adaptándonos ante la adversidad.

Orientación a resultados

Solo vale lo que se mide.

Desafío

Asumimos nuevos retos y no navegamos en zonas confortables.

Cambio

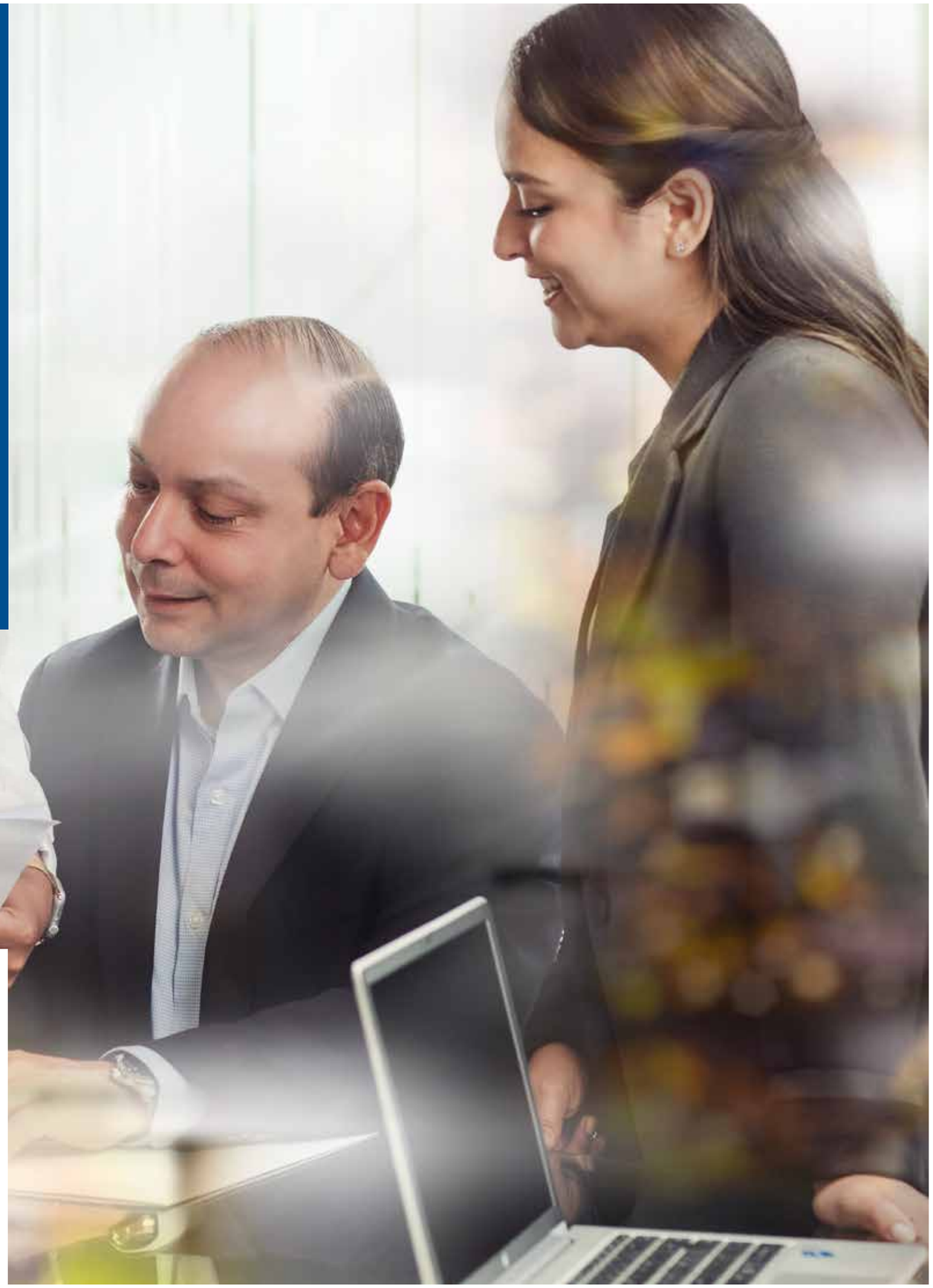
El verdadero cambio es cultural y constante.

Desarrollo Urbano Formal

Estamos comprometidos con mejorar la calidad de vida de los peruanos, construyendo día a día.

La fuerza que sostuvo cada decisión

En Los Portales actuamos con integridad, promoviendo una gestión transparente y ética que sustenta un gobierno corporativo sólido y el respeto a nuestros grupos de interés. La relación con autoridades, accionistas, proveedores, clientes y colaboradores se rige por reglas claras y principios firmes. En 2025 fortalecimos la actualización y seguimiento de políticas, manuales y procedimientos, consolidando mecanismos que impulsan buenas prácticas empresariales. Este esfuerzo reafirma nuestra posición frente a temas clave como la prevención del lavado de activos, la erradicación del trabajo infantil, la no discriminación, el trato igualitario, el acceso a la información y el desarrollo ético de nuestros negocios.



En paralelo, impulsamos una mayor difusión del Código de Ética, asegurando que acompañe a nuestros colaboradores en su gestión diaria y actúe como una guía práctica para la toma de decisiones en todos los procesos de nuestra organización. Asimismo, consolidamos el uso de la Línea Ética como un canal confiable y confidencial, que permite recibir información anónima a través de diversos medios —teléfono, correo electrónico, buzón y correspondencia— fortaleciendo una cultura de transparencia y corresponsabilidad.

Durante el año 2025, también profundizamos las buenas prácticas corporativas de nuestra organización con una política empresarial centrada en las personas. Implementamos acciones orientadas a fortalecer la satisfacción, fidelización y compromiso de nuestros colaboradores, mediante la evaluación continua del clima laboral y el impulso de oportunidades reales de desarrollo a través de líneas de carrera atractivas y sostenibles.

Trabajando con sinergia consolidamos resultados

Nuestros negocios se desarrollan bajo un liderazgo que orienta cada decisión hacia la solidez financiera, la excelencia en el servicio y la creación de valor sostenible. Desde esa conducción estratégica, trabajamos para anticiparnos a las necesidades de nuestros clientes y fortalecer nuestro desempeño en todos los entornos donde estamos presentes.



9

Ludoparques

15,000

Metros 2

4,000

→ Familias Beneficiadas







En Los Portales entendemos la sostenibilidad como una forma de crear valor que integra lo económico, lo social y lo ambiental en una sola visión. Nuestro compromiso con la Responsabilidad Social nace del propósito que guía cada una de nuestras decisiones: mejorar la ciudad y mejorar la vida de quienes la habitan. Creemos que el desarrollo urbano solo es verdadero cuando se traduce en comunidades más inclusivas, seguras y conectadas entre sí.

El juego es una de las expresiones más auténticas del bienestar humano. No pertenece únicamente a la infancia: es una necesidad que atraviesa todas las etapas de la vida y que se relaciona con la felicidad, la salud emocional y la convivencia. Sin embargo, en la adultez y en la vida urbana, el juego suele ceder su espacio frente a la rutina y la urgencia. Recuperarlo es, también, recuperar humanidad.

Desde esta convicción, promovemos el derecho al juego como una herramienta de desarrollo y ciudadanía. A través de él se fortalecen habilidades físicas, emocionales y sociales; se construyen vínculos y los espacios públicos vuelven a ser lugares de encuentro, aprendizaje y bienestar compartido.

Este compromiso se concreta desde 2012 con Ludoparques, nuestro programa emblemático de Responsabilidad Social Empresarial, que transforma terrenos públicos en desuso en espacios lúdicos diseñados con enfoque de desarrollo infantil, inclusión y sostenibilidad social. Cada Ludoparque es concebido como un activo urbano con impacto positivo, que impulsa la convivencia, el sentido de pertenencia y la apropiación comunitaria.

Durante 2025, este impacto se fortaleció con la inauguración del Ludoparque Salaverry en Trujillo, consolidando nuestra presencia territorial y reafirmando un modelo de intervención basado en la articulación entre empresa privada, autoridades locales y comunidad. Este hito amplió el alcance del programa y profundizó nuestra contribución a la recuperación de espacios públicos y al bienestar de miles de familias.

A la fecha, hemos implementado 9 Ludoparques en distintas regiones del país, recuperando más de 15,000 m2 de espacios públicos y beneficiando a más de 25,000 niños y 4,000 familias, consolidando un modelo de impacto social medible y sostenible en el tiempo.

Como parte de la evolución de nuestra estrategia ASG (Ambiental, Social y Gobernanza), lanzamos Ludovida, una iniciativa que incorpora el enfoque lúdico de manera transversal en nuestras Unidades de Negocio y en la experiencia de todos nuestros públicos. Ludovida extiende el valor del juego a proyectos inmobiliarios, habilitaciones urbanas, hoteles y espacios de atención comercial, fortaleciendo la conexión entre negocio, propósito y comunidad.

La implementación de Ludovida estuvo acompañada de un proceso de sensibilización y formación que alcanzó a más de 1,200 colaboradores a nivel nacional, reforzando una cultura organizacional orientada al bienestar, la salud mental, la inclusión y la construcción de relaciones sostenibles. Así, el juego se convierte en un elemento estratégico que genera valor para las personas, potencia la experiencia de nuestros clientes y consolida nuestro posicionamiento como una empresa con propósito.

Nuestra estrategia de Responsabilidad Social no se limita a iniciativas aisladas, sino que forma parte de la gestión del negocio y amplía su impacto en las zonas donde operamos, aportando a la construcción de ciudades más humanas y resilientes, porque en Los Portales mejoramos lo que realmente importa: la vida de las personas.

25,000

→ Niños Beneficiados

1,200

→ Colaboradores

Implementación Ludovida

Liderando equipos es posible transformar realidades

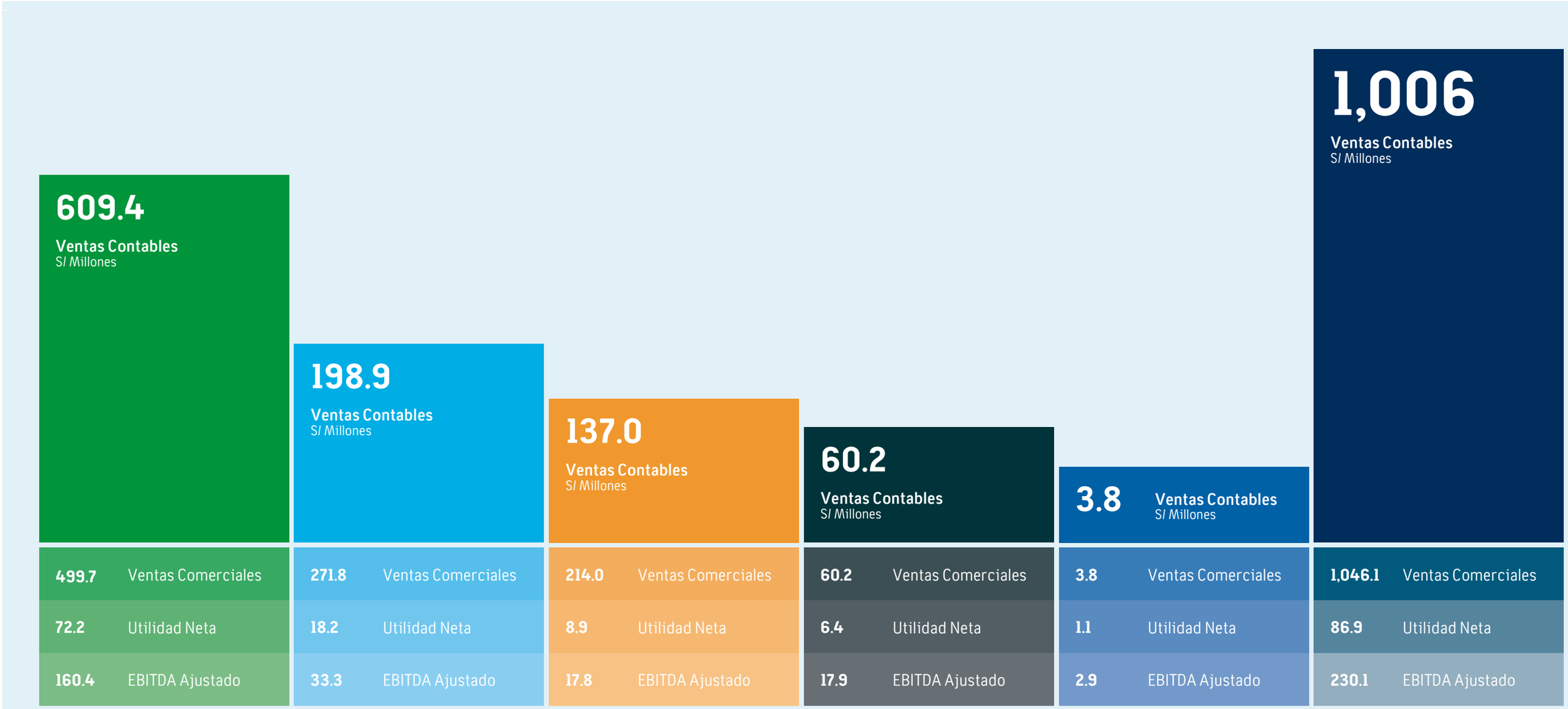
Unidades de Negocio

En Los Portales desarrollamos nuestras operaciones de manera transversal y con un enfoque centrado en el cliente y el impacto que buscamos en las comunidades donde operamos. A través de una gestión anticipada y proactiva, ofrecemos soluciones alineadas con las necesidades del mercado, estableciendo así relaciones de largo plazo. Cada proyecto refleja nuestro compromiso por alcanzar resultados sostenibles, conectados con nuestro propósito y alineados a la estrategia del negocio.



Estados Financieros Consolidados

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 y Arennas Mancora (5 estrellas). LP Cusco, LP Piura y LP Tarma (4 estrellas).	Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.	Desempeño consolidado 2025: diversificación que impulsa resultados



Los Portales Corporativo

Trabajando con sinergia consolidamos resultados

Nuestros negocios se desarrollan bajo un liderazgo que orienta cada decisión hacia la solidez financiera, la excelencia en el servicio y la creación de valor sostenible. Desde esa conducción estratégica, trabajamos para anticiparnos a las necesidades de nuestros clientes y fortalecer nuestro desempeño en todos los entornos donde estamos presentes.



1,006
Ventas Totales
S/ Millones

230.1
EBITDA Ajustado
S/ Millones

23%
Margen EBITDA

1,046.1

→ **Ventas Comerciales**

S/ Millones

401.1

→ **Utilidad Bruta**

S/ Millones

206.5

→ **Utilidad Operativa**

US/ Millones

86.9

→ **Utilidad Neta**

US/ Millones

Cada plan de acción nace con el propósito claro de transformar los desafíos en logros reales

En Los Portales apostamos por un liderazgo integrado, capaz de optimizar recursos, fortalecer capacidades y asegurar un crecimiento sostenible alineado a objetivos estratégicos 2025.

En Los Portales Corporativo, el liderazgo se traduce en una conducción integrada de nuestros equipos, orientada a unir capacidades, optimizar recursos y elevar la productividad. Esta forma de gestionarnos se aplica también a nuestras Unidades de Negocio, lo que nos permite generar valor real en cada plan de acción y avanzar con coherencia hacia los objetivos estratégicos definidos para el periodo 2025.

Por otra parte, nuestra visión corporativa se mantiene firme en consolidar una organización financieramente sostenible, impulsando de manera equilibrada factores clave como la estabilidad económica, la experiencia de nuestros clientes, el desarrollo del talento, la gestión del riesgo, la transformación digital, el buen gobierno corporativo y el cuidado del medioambiente.

Desde una estructura matricial sólida, ejercemos un liderazgo corporativo que ordena y proyecta el crecimiento del negocio: estableciendo lineamientos comunes, promoviendo prácticas responsables, fortaleciendo continuamente nuestras capacidades internas y asegurando el cumplimiento de políticas y estándares que regulen cada una de nuestras gestiones. A ello se suma el rol estratégico de Auditoría Interna, integrada por nuestros dos grupos de accionistas y bajo la Dirección Corporativa del Grupo ICA de México, cuya labor resulta esencial para anticipar riesgos y acompañar a cada unidad en un proceso de expansión progresiva, segura y alineada con la visión de largo plazo.

- → Finanzas
- → Tesorería
- → Créditos y Cobranzas
- → Planeamiento
- → Contabilidad
- → Administración y Logística
- → Capital Humano
- → Legal
- → Control de Gestión
- → Mejora Continua e Innovación
- → Tecnología de la Información
- → Marketing

En Los Portales hacemos de la colaboración una fuerza que expande nuestras capacidades

Rentabilidad, valor y eficiencia

Los Portales Corporativo opera bajo una estructura matricial sólida que centraliza funciones estratégicas —como finanzas, capital humano, marketing, legal, mejora continua y control de gestión— para asegurar un crecimiento sostenible, el cumplimiento de las políticas corporativas y la mejora permanente del desempeño empresarial.

Estructura Matricial

Sólida Estructura Matricial

Proporcionamos a nuestras Unidades de Negocio un sólido soporte para operar.

Sinergia Corporativa

Mantenemos políticas estandarizadas para todas nuestras Unidades de Negocio.

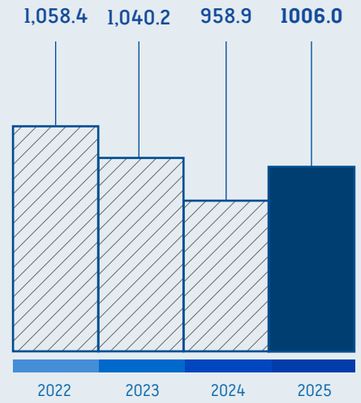
Optimizamos Eficiencia

Tratamiento centralizado para nuestras Unidades de Negocio.

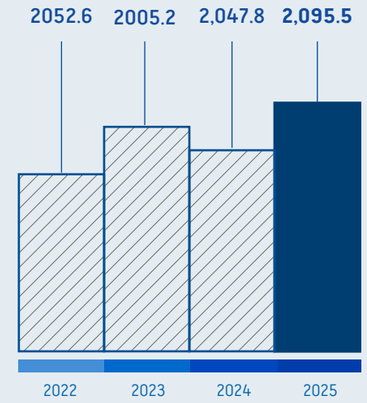
Factores de Éxito

Anticipación. Conocimiento de Nuestro cliente. Enfoque en nuestros negocios core.

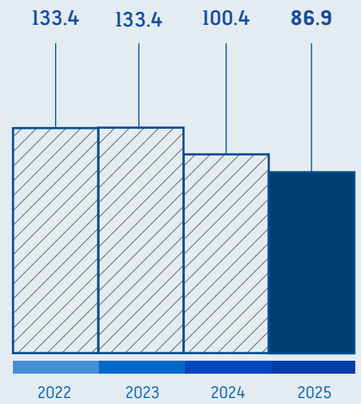
Venta Contable
S/ Millones



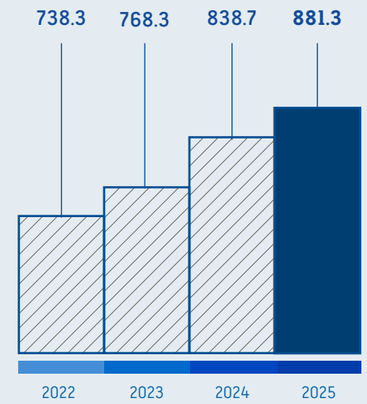
Total Activos
S/ Millones



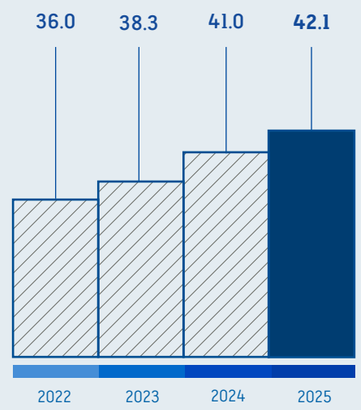
Utilidad Neta
S/ Millones



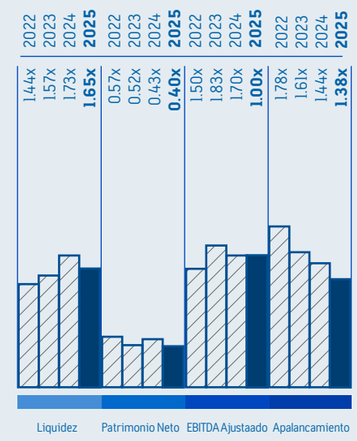
Patrimonio Neto
S/ Millones



Solvencia
%



Ratios Financieros



Los Portales
Habilitación Urbana

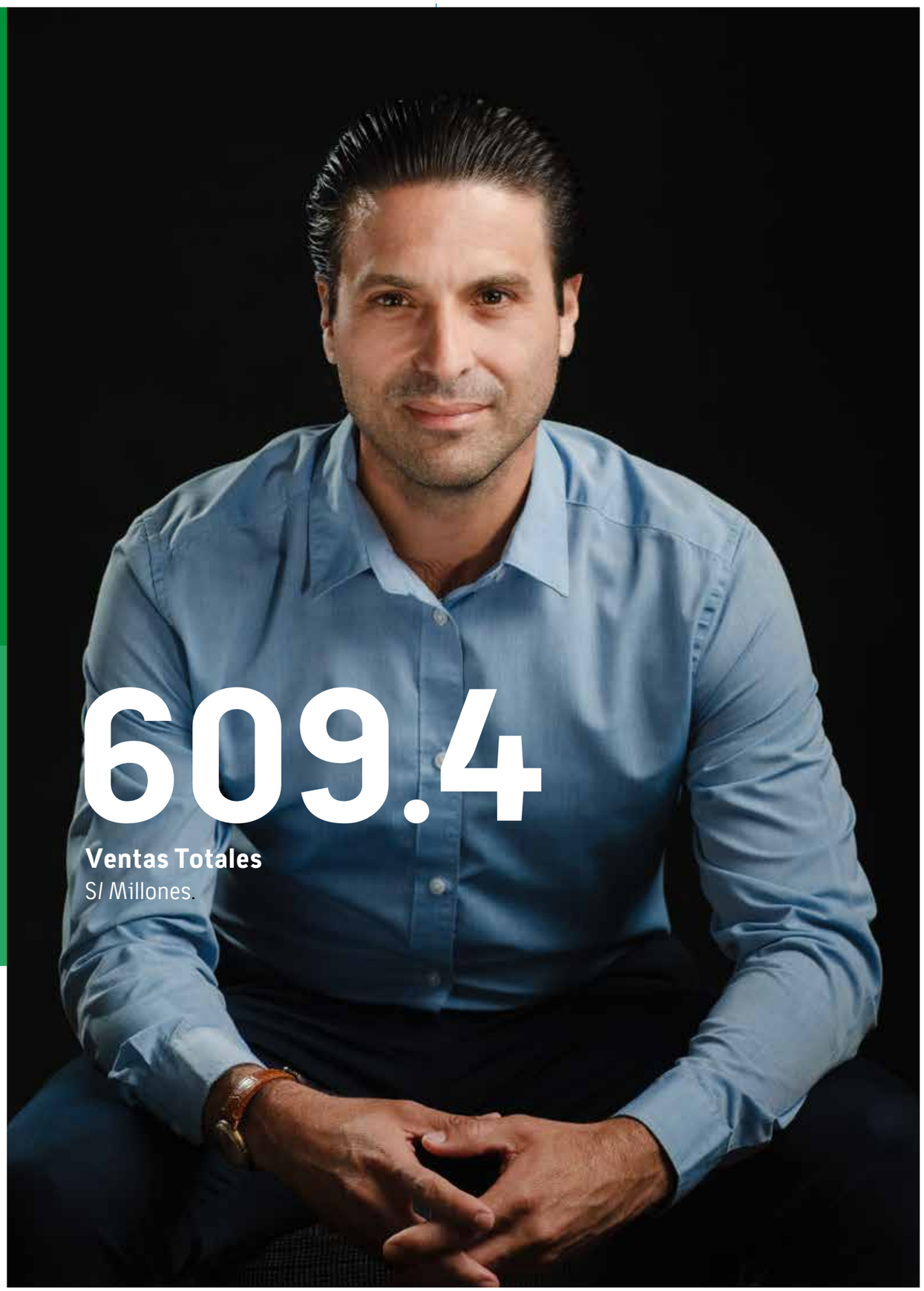
Anticiparse es liderar con estrategia

Anticiparnos en el desarrollo de proyectos es alinearnos de manera efectiva con nuestra estrategia comercial. Es así que, en este periodo, hemos registrado un crecimiento sostenible en los principales indicadores de gestión comercial y recaudación de nuestra Unidad. Trabajar planificando con anticipación y continuidad operativa es adelantarse con inteligencia y estrategia a cualquier contingencia sin afectar la rentabilidad.

609.4
Ventas Totales
S/ Millones

160.4
EBITDA Ajustado
S/ Millones.

27%
Margen EBITDA



499.7

→ **Ventas Comerciales**

S/ Millones

273.1

→ **Utilidad Bruta**

S/ Millones

156

→ **Utilidad Operativa**

S/ Millones

72.2

→ **Utilidad Neta**

S/ Millones

Consolidación del crecimiento comercial con un incremento de 7.5% sobre 2024



Liderazgo estratégico para un crecimiento sostenible y rentable

El desempeño de Los Portales Habilitación Urbana en 2025 estuvo marcado por un liderazgo que supo anticipar escenarios, ordenar prioridades y convertir la estrategia en resultados concretos. Desde una visión clara del negocio, la unidad fortaleció su capacidad de planificación de proyectos, alineó su gestión con la estrategia comercial y promovió una cultura de eficiencia orientada a maximizar la rentabilidad de proyectos, sin perder de vista la sostenibilidad del crecimiento.

Bajo esta conducción, la unidad logró avances significativos en sus principales indicadores comerciales y de recaudación, reflejando una mejora sostenida en los márgenes de sus proyectos. Este resultado fue posible gracias a una planificación anticipada del inventario, al desarrollo de alternativas estratégicas de reemplazo de terrenos frente a eventuales contingencias y a una ejecución comercial coherente con las condiciones del mercado. A ello se sumó una gestión rigurosa de costos y gastos, impulsada por decisiones oportunas y responsables.

El liderazgo operativo también se tradujo en una mejora continua de los procesos internos y en la captura de eficiencias transversales que fortalecieron la rentabilidad del portafolio: optimización del alcance de los proyectos, compatibilización técnica, reducción de costos unitarios, cierre eficiente de licitaciones y un control más efectivo de los gastos e ingresos complementarios. Estas acciones consolidaron una gestión más ágil, disciplinada y orientada al valor.

En el plano comercial, destacaron proyectos como Carabayllo y el retorno a la plaza de Lima Este (Huampani), que dinamizaron las ventas de la unidad. Asimismo, la implementación de políticas claras de cobranza, caja y tasas de interés permitió incrementar la recaudación total en más de S/ 15 millones respecto de 2024, confirmando que un liderazgo con visión, anticipación y foco en la ejecución es capaz de transformar la estrategia en crecimiento real y sostenible.

Este periodo nos deja una mayor Venta Comercial que se traduce en US D 11.5 Millones respecto al 2024 (+7.5%), explicado por el crecimiento en la oferta de nuestras Plazas.

Resultados que fortalecen el desempeño de nuestra Unidad

Durante este año, la Unidad de Habilitación Urbana enfrentó un entorno desafiante marcado por una diferencia en cambio del ejercicio, superior en S/ 19 millones respecto a 2024, lo que impactó en la utilidad y exigió la adopción de medidas para mitigar su efecto a lo largo del periodo. En paralelo, se alcanzaron hitos relevantes en la gestión comercial y financiera: se entregaron más de 582,480 m2 de habilitación urbana que beneficiaron a más de 6,470 familias; se otorgaron 6,242 proformas de crédito directo por US$ 158 millones, con un crecimiento de la cobranza de 9.4% frente al año anterior; y se transfirieron 12 esquemas sanitarios por S/ 27 millones a las EPS y municipalidades en seis provincias.

6,242

→ **Proformas**

Créditos Directos

158

→ **Créditos Directos**

USD Millones

+9.4%

→ **Crecimiento Cobranzas**

Versus 2024

S/ Miles	Real 2025	Real 2024	Dif	Var%
→ Venta Comercial Bruta	602,330	582,872	19,458	3.34%
→ Resoluciones	(102,918)	(110,500)	7,582	-6.86%
→ Venta Comercial Neta	136,230	124,280	11,951	9.62%
→ Contado y Cash	102,398	98,900	3,498	3.54%
→ Cobrabilidad y Prepagos	536,405	518,508	17,897	3.45%
→ Cartera de Letras	1,683,407	1,692,376	-8,969	-0.53%

S/ Miles	Real 2025	%	Real 2024	%
→ Ventas	609,366	100%	631,589	100%
→ Utilidad Bruta	273,066	45%	281,474	45%
→ Utilidad Operativa	155,989	26%	169,206	27%
→ Uilidad de Gestión	110,609	18%	118,780	19%
→ Uilidad del Ejercicio	71,936	12%	93,061	15%
→ EBITDA Ajustado	166,683	27%	180,494	29%

Asimismo, se consolidó el aporte urbano y ambiental mediante la construcción de más de 91,984 m2 de parques, jardines e infraestructura recreacional en 27 entregas, y la gestión del primer Estudio de Imto Ambiental detallado (EIA-d) para una habilitación urbana en Paracas. A ello se sumó la reestructuración del área de Servicio al Cliente, orientada a elevar la experiencia y la calidad en el proceso de entrega, reafirmando el compromiso con una gestión integral que combina solidez operativa, impacto social y mejora continua.

Crecimiento estratégico con impacto urbano y social

La Unidad de Habilitación Urbana consolidó su oferta de viviendas secundarias en plazas clave como Trujillo, Ica, Piura y Huancayo, sentando las bases para una expansión sostenida del negocio. Hacia adelante, la estrategia de crecimiento se orienta a una inversión progresiva en adquisición de tierras para desarrollos inmobiliarios de largo plazo, fortaleciendo el land bank en mercados consolidados e iniciando una incursión ordenada en nuevos frentes. Este enfoque permite asegurar la sostenibilidad del portafolio futuro, optimizar la asignación de capital y consolidar a la corporación como un referente del sector, generando valor para clientes, sociedad y accionistas.

La visión futura de nuestra Unidad se centra en robustecer los procesos de planificación, organización y gestión de tierras para productos diversificados y de mediano plazo, así como en identificar eficiencias operativas que permitan recuperar márgenes, mejorar la rentabilidad de los proyectos y mantener los gastos alineados a un contexto de sostenibilidad en ventas. Asimismo, se continuará fortaleciendo la gestión comercial mediante el desarrollo de nuevos ejecutivos y el despliegue de plataformas tecnológicas en el marco de la transformación digital, asegurando el crecimiento del negocio sin comprometer la rentabilidad ni la generación de caja.

En el plano social, la unidad reafirma su compromiso con la inclusión y la calidad de vida, al haber otorgado financiamiento directo para la adquisición de vivienda formal a más de 6,242 familias con acceso limitado al crédito bancario. A ello se suma la creación de espacios urbanos que integran áreas verdes y espacios públicos, con más de 91,984 m2 de parques y jardines ejecutados, contribuyendo al desarrollo de comunidades más sostenibles y a una relación coherente entre crecimiento empresarial y bienestar social.

582,480

→ Habilitación Urbana

Metros 2

91,984

→ Infraestructura Recreacional

Metros 2

6,606

→ Familias Beneficiadas

Rentabilidad, valor y eficiencia

La Unidad consolidó una rentabilidad sólida a partir de la mejora de márgenes de proyectos, una gestión disciplinada de costos y una administración eficiente del capital, fortaleciendo la generación de caja y el desempeño financiero.



Presencia Geográfica

Piura
46 proyectos
8,598 unidades vendibles
7,901 unidades vendidas

Lambayeque
57 proyectos
10,306 unidades vendibles
9,606 unidades vendidas

La Libertad
21 proyectos
3,774 unidades vendibles
3,382 unidades vendidas

Ancash
22 proyectos
4,135 unidades vendibles
3,809 unidades vendidas

Lima
208 proyectos
45,665 unidades vendibles
43,173 unidades vendidas

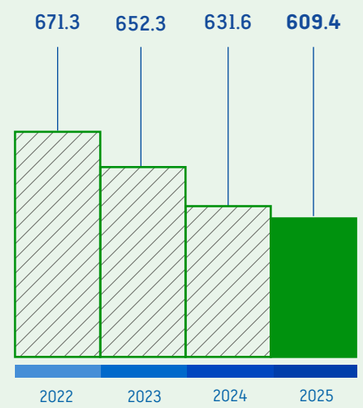
Ica
80 proyectos
12,368 unidades vendibles
11,321 unidades vendidas

Junín
16 proyectos
3,049 unidades vendibles
2,870 unidades vendidas

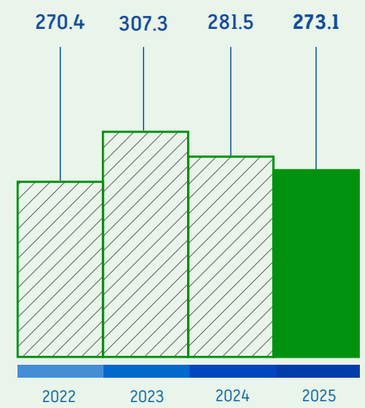
Tacna
5 proyectos
1,042 unidades vendibles
1,042 unidades vendidas

Puno
11 proyectos
1,650 unidades vendibles
1,511 unidades vendidas

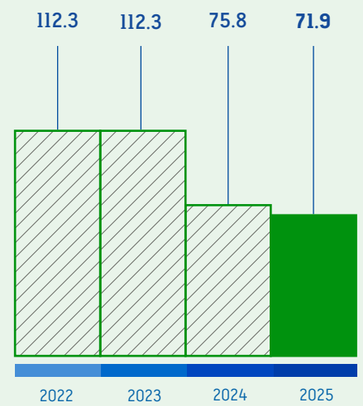
Venta Contable
S/ Millones



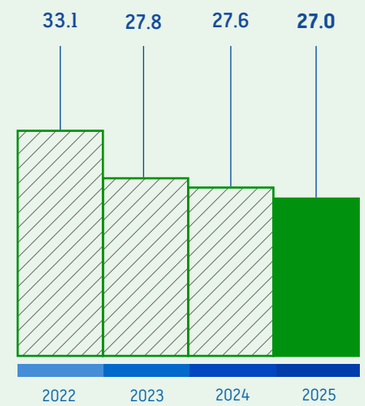
Utilidad Bruta
S/ Millones



Utilidad Neta
S/ Millones



Margen EBITDA
%



Los Portales
Vivienda Social

liderar el acceso a una vivienda es cambiar vidas

En Los Portales impulsamos soluciones de Vivienda Social que integran innovación, acceso financiero y acompañamiento oportuno, permitiendo que más familias tengan acceso al sistema formal y a los subsidios estatales. Con una gestión responsable y visión de largo plazo, desarrollamos proyectos que entregan no solo un hogar, sino que generan bienestar, oportunidades y progreso real para todos.

198.9
Ventas Totales
S/ Millones

33.3
EBITDA Ajustado
S/ Millones

17%
Margen EBITDA



271.8

→ **Ventas Comerciales**

S/ Millones

67

→ **Utilidad Bruta**

S/ Millones

30.6

→ **Utilidad Operativa**

US/ Millones

18.2

→ **Utilidad Neta**

US/ Millones

Recaudación representó 83% de la venta neta anual



Consolidación y adaptación estratégica en Vivienda Social

El año 2025 representó un desafío relevante para la Unidad de Vivienda Social, no solo por la necesidad de sostener el crecimiento alcanzado en los últimos años, sino también por los cambios introducidos en la normativa nacional del sector. En este contexto, la unidad demostró su madurez operativa al consolidarse como una operación independiente, aportando el 14% del EBITDA de Los Portales, resultado de una adecuada formulación y ejecución de proyectos, así como de una estrategia comercial basada en la optimización de precios y en criterios financieros sólidos.

Por su parte, la reposición oportuna de terrenos permitió asegurar la continuidad de la oferta en plazas actuales, así como habilitar nuevos frentes de expansión, mientras que la evaluación permanente de la rentabilidad y el control de gastos y costos fortalecieron la sostenibilidad del portafolio. Frente a las restricciones normativas que afectaron la obtención de códigos TP y la activación de proyectos, se respondió con una gestión directa, un seguimiento riguroso de la cobranza y una reducción de resoluciones, además de asegurar la presentación de expedientes bajo la normativa anterior para sostener la transición hacia las nuevas condiciones del programa de Vivienda Social.

En cuanto a proyectos de impacto, durante 2025 se comercializó MV Alameda Vista Verde en Chilca como un nuevo producto de mayor valor agregado —casas de dos pisos con mejores acabados— orientado a captar un segmento distinto del mercado. Este proyecto alcanzó una facturación de S/15.4 millones, equivalente al 5% de las ventas totales de la unidad, que ascendieron a S/288 millones. Asimismo, se lanzó el proyecto Sol de la Arboleda en Asia como nuevo frente del programa Techo Propio, ampliando la presencia de la unidad a nueve ciudades y reforzando su posicionamiento como el líder en el desarrollo de vivienda social.

Resultados financieros sólidos y expansión operativa sostenida

Durante el ejercicio, la unidad registró un sólido desempeño comercial y financiero. La venta comercial bruta alcanzó S/ 288 millones, superando en S/ 64 millones obtenido en 2024 (S/ 224.9 millones). Las resoluciones totalizaron 6% de la venta bruta, manteniendo el mismo ratio del año anterior. La venta neta ascendió a S/ 271.8 millones, con un incremento de S/ 62.3 millones frente a 2024 (S/ 209.6 millones), mientras que la recaudación fue de S/ 225.9 millones, lo que representa el 83% de la venta neta y un aumento de S/ 37 millones respecto al ejercicio previo. Finalmente, la venta contable se situó en S/ 198.9 millones, superando en S/ 25.4 millones el resultado del año anterior.

La utilidad bruta del 2025 fue S/66.9MM, con un margen de 34%. Este resultado significa 3pp por encima del 2024 (31%).

4,872

→ Viviendas Comercializadas

12

→ Activación Nuevos Proyectos

- 4 Mivivienda
- 8 Techo Propio

76.7

→ Hectáreas Adquiridas

13

→ Proyectos Lanzados

2,058

→ Viviendas Ofertadas

S/. Miles	Real 2025	Real 2024	Dif	Var%
→ Venta Comercial Bruta	**287,999**	223,930	64,069	29%
→ Resoluciones	**(16,151)**	(14,349)	(1,802)	13%
→ Resol/VBruta	**6%**	6%	-	-
→ Venta Comercial Neta	**271,848**	209,581	62,267	30%
→ Cobranza	**225,855**	187,989	37,866	20%
→ Cobranza / VNeta	**83%**	90%	-	-
→ Venta Contable	**198,873**	173,515	25,358	15%
→ V. Contable/ V. Neta	**73%**	83%	-	-

S/ Miles	Real 2025	%	Real 2024	%	Dif	Var%
→ Ventas	**198,873**	100%	173,515	100%	25,358	14.61%
→ Utilidad Bruta	**66,970**	34%	54,371	31%	12,599	23.17%
→ Utilidad Operativa	**30,562**	15%	23,736	14%	6,826	28.76%
→ Uilidad de Gestión	**24,488**	12%	19,101	11%	5,387	28.20%
→ Uilidad del Ejercicio	**18,184**	9%	13,271	8%	4,913	37.02%
→ EBITDA Ajustado	**33,267**	17%	33,331	19%	(64)	-0.19%

Una gestión que impulsa nuestra expansión

Durante 2025, alcanzamos hitos relevantes que fortalecieron nuestra capacidad de crecimiento y adaptación normativa. Ingresamos 16 expedientes al Fondo MiVivienda para la obtención de códigos TP bajo el reglamento vigente hasta abril, lo que asegura la comercialización de 4,872 viviendas hasta 2028 y facilita la transición a las nuevas condiciones regulatorias. En paralelo, activamos 12 proyectos (4 MiVivienda y 8 Techo Propio) y desembolsamos 1,624 BFH por S/ 78 millones, aportando el 34% de la cobranza total de S/ 226 millones y consolidando nuestro liderazgo como mayor promotor de desembolsos por tercer año consecutivo.

Asimismo, realizamos 26 estudios de mercado, destacando el análisis del perfil del cliente en Lambayeque, orientado a comprender su preferencia por nuevos terrenos y por un producto TP de 35 m2. En el frente de expansión, adquirimos siete terrenos equivalentes a 25 hectáreas, resaltando el terreno Fournier en Asia, que nos permitirá comercializar 662 viviendas TP hasta 2028. Finalmente, lanzamos 13 proyectos por un total de 2,058 viviendas, entregamos 1,959 unidades beneficiando a familias de ocho ciudades del país y comercializamos 2,712 casas, alcanzando una facturación bruta de S/ 288 millones.

Vivienda social para muchas más familias

Hemos orientado nuestra oferta de servicio a consolidar la continuidad comercial en plazas actuales como Lambayeque, Piura y Trujillo, mediante la adquisición de nuevos terrenos que aseguran la sostenibilidad de nuestro portafolio. En paralelo, impulsamos la apertura de nuevos frentes con el lanzamiento de Techo Propio en la localidad de Asia y Cañete y el desarrollo de un nuevo producto como MiVivienda en la zona de Chilca, ampliando nuestra cobertura para atender a más familias a través de una gestión eficiente de los programas promovidos por el Estado.

Para el presente ejercicio 2026, nuestra oportunidad se centra en seguir incrementando la facturación y la rentabilidad del negocio mediante una gestión activa de precios y costos, la ampliación de cobertura con nuevos lanzamientos de MiVivienda y Techo Propio, el cumplimiento oportuno de las activaciones de proyectos para asegurar el desembolso y la venta contable, y la mejora continua de los estándares de calidad de nuestras viviendas, reforzando así nuestro posicionamiento de liderazgo en el mercado.

En el plano social, durante 2025 entregamos 1,959 viviendas, de las cuales 1,624 correspondieron a hogares beneficiados con el Bono Familiar Habitacional,

266 con el Crédito Mivivienda y facilitamos el acceso a vivienda formal a 849 clientes mediante esquemas de crédito directo. Este esfuerzo se complementa con una estrategia sostenida de adquisición de tierras para atender nuevos mercados y contribuir activamente a la reducción del déficit habitacional del país, en coherencia con una cultura corporativa orientada al desarrollo y la inclusión.



Presencia Geográfica

Áncash
8 proyectos
1,456 unidades vendibles
1,248 unidades vendidas

La Libertad
4 proyectos
641 unidades vendibles
469 unidades vendidas

Piura
30 proyectos
5,971 unidades vendibles
5,553 unidades vendidas

Ica
43 proyectos
6,991 unidades vendibles
6,364 unidades vendidas

Lima
41 proyectos
8,312 unidades vendibles
7,594 unidades vendidas

Lambayeque
24 proyectos
4,375 unidades vendibles
4,100 unidades vendidas

1,959

→ Viviendas Entregadas

1,624

→ Bono Familiar Habitacional Desembolsados

Hogares

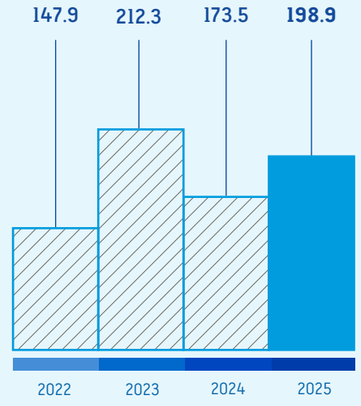
266

→ Créditos Mivivienda Desembolsados

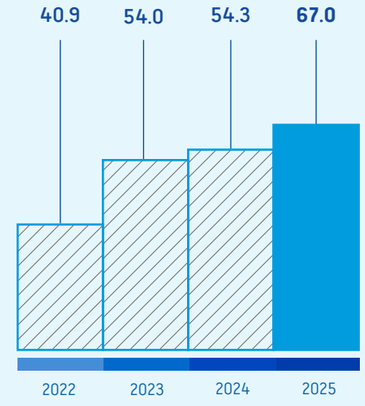
Rentabilidad, valor y eficiencia

Nuestra visión es consolidarnos como la primera opción nacional en Techo Propio, beneficiando a más familias con soluciones habitacionales alineadas a sus necesidades, y liderar el segmento MiVivienda unifamiliar mediante expansión hacia nuevas plazas y desarrollo de productos innovadores.

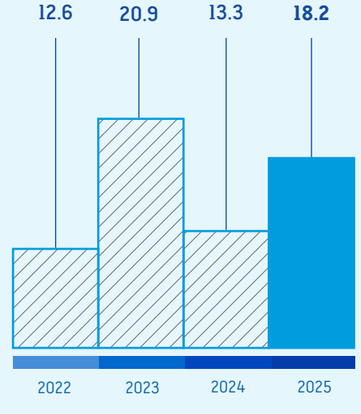
Venta Contable
S/ Millones



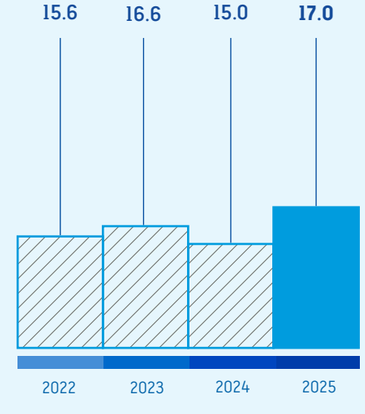
Utilidad Bruta
S/ Millones



Utilidad Neta
S/ Millones



Margen EBITDA
%



Los Portales
Departamentos

Liderar es mejorar la calidad de vida y el entorno

En la Unidad de Departamentos asumimos el compromiso de desarrollar proyectos habitacionales que respondan a las necesidades reales de los peruanos. A través de una gestión responsable y una mirada de largo plazo, impulsamos espacios que elevan su calidad de vida, fortalecen el entorno urbano y generan valor sostenible para todos.

137
Ventas Totales
S/ Millones

17.8
EBITDA Ajustado
S/ Millones

27.2%
Margen EBITDA



214.0

→ **Ventas Comerciales**

S/ Millones

37.0

→ **Utilidad Bruta**

S/ Millones

16.3

→ **Utilidad Operativa**

US/ Millones

8.9

→ **Utilidad Neta**

US/ Millones



Un crecimiento sólido con mejora sostenida en resultados y márgenes

Una gestión que impulsa el crecimiento con solidez

Durante el año, nuestra gestión en la Unidad LPD fue clave para consolidar nuestro aporte al desempeño del negocio, alcanzando una venta contable de S/ 137 millones. Un proyecto de impacto fue Gran Jardín Ticino 1, que generó S/ 42.8 millones en venta contable y un margen de 29.77%, reflejando nuestra capacidad de ejecución eficiente y una adecuada orientación comercial. En términos de resultados, nuestra utilidad de gestión ascendió a S/ 11.9 millones lo que representó un incremento de 95% frente a 2024, mientras que nuestro EBITDA ajustado alcanzó S/ 17.8 millones, con un crecimiento de 87%. Asimismo, los márgenes de proyecto se elevaron de 26.75% en 2024 a 27.19% en 2025, impulsados por eficiencias en costos y una mejora en los precios de venta. Con la información disponible, no se reporta distribución de dividendos correspondiente al ejercicio.

Entre los hechos relevantes del año, concretamos el lanzamiento de cinco nuevos proyectos —tres sobre terrenos nuevos y dos correspondientes a segundas etapas—, junto con un crecimiento de 6.56% en nuestra venta comercial neta (S/ 13 millones adicionales) y un incremento de 44% en nuestra venta contable respecto al año anterior. Además, entregamos tres proyectos (GCC2 E1, GGP E1 y GJT), fortaleciendo el cumplimiento de nuestro plan operativo.

Mantendremos el enfoque en explorar la periferia de Lima y consolidar las plazas actuales, proyectando adquirir cuatro terrenos, uno con capital externo. Buscamos equilibrar la venta comercial neta con la venta contable, optimizando el ciclo del negocio y explorando nuevos mercados..

En el plano social, priorizamos productos de calidad que superen expectativas y ejecutemos acciones de impacto en el entorno, como mejoras en iluminación, parques y seguridad, además del programa Ludo Vida en los proyectos que entregamos.

Los resultados de nuestra Unidad evidencian la solidez de un modelo de gestión basado en la eficiencia operativa y la disciplina comercial. El desempeño de nuestros proyectos, junto con el crecimiento demostrado, confirman nuestra capacidad de ejecución y adaptación al mercado, lo que hemos logrado sin perder rentabilidad. La mejora de los márgenes, apoyada en eficiencias de costos y mejores precios de venta, demuestran el fortalecimiento de nuestros procesos internos.

De cara al futuro, la estrategia se orienta a equilibrar la venta comercial con la venta contable, ampliar la presencia territorial y explorar nuevos mercados con una visión prudente del ciclo del negocio. Este crecimiento se integra con un compromiso social que prioriza productos de calidad, mejoras urbanas y programas como Ludovida, reafirmando que el desempeño económico debe ir de la mano con un impacto positivo en las comunidades donde operamos.

5

→ Nuevos proyectos

42.8

→ Ventas Contables Gran Ticino

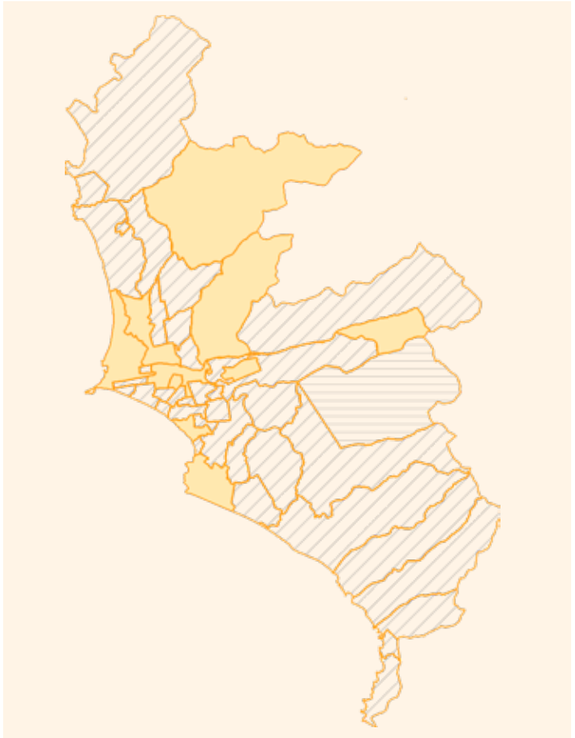
S/ Millones

29.8%

→ Margen Rentabilidad Gran Ticino

+44%

→ Incremento en Venta Contable



Presencia Geográfica

Callao
Costanera Uno

San Martín de Porres
Gran Tomás Valle

Cercado de Lima
Gran Central Colonial 2
Gran Central Colonial
Gran Colonial
Gran Parque Roma

Breña
Gran Plaza Loreto

Miraflores
La Mar

Carabayllo
Sol de Carabayllo

Santa Anita
Gran Jardín Ticino
Gran Jardín Ticino 2

San Juan de Lurigancho
Gran Parque Las Flores
Gran Bosque Ciruelos

Ñaña - Lima Este
Mirador del Golf II
Mirador del Golf I

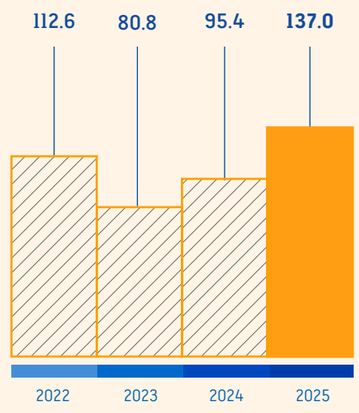
Chorrillos
Gran Guardia Peruana

Independencia
Gran Parque Norte

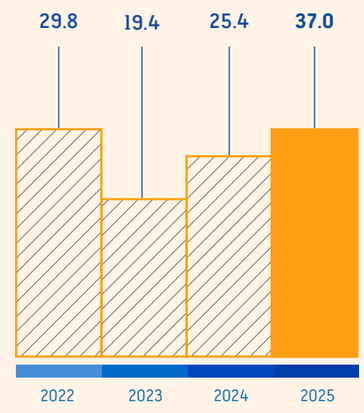
Rentabilidad, valor y eficiencia

La Unidad fortaleció su rentabilidad mediante mayor venta contable, expansión de márgenes y crecimiento del EBITDA, reflejo de una gestión eficiente, disciplina en costos y foco sostenido en la creación de valor.

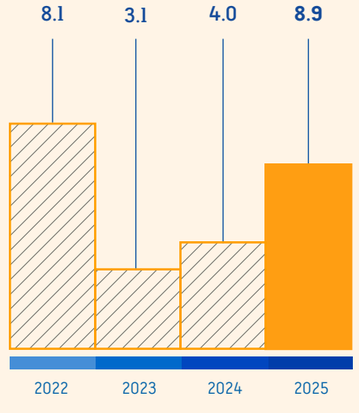
Venta Contable
S/ Millones



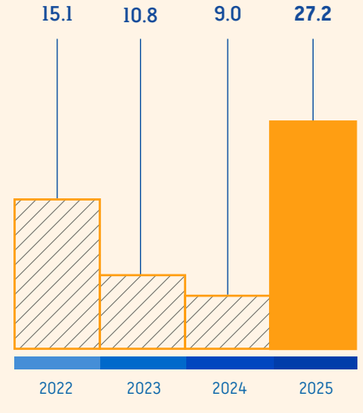
Utilidad Bruta
S/ Millones



Utilidad Neta
S/ Millones



Margen EBITDA
%



Los Portales
Hoteles

Más allá de los retos seguimos avanzando

Cada desafío de este periodo ha representado una oportunidad para adaptarnos, innovar y fortalecer nuestra propuesta de servicio. Por eso, a lo largo del año, optimizamos la experiencia de alojamiento y elevamos los estándares en la atención y la mejora continua enfocada en la experiencia de nuestros huéspedes, así como en las operaciones de alimentos y bebidas, respondiendo con agilidad a un entorno exigente y muy retador.

60.2
Ventas Totales
S/ Millones

17.9
EBITDA Ajustado
S/ Millones.

29.7%
Margen EBITDA



60.2

→ **Ventas Comerciales**

S/ Millones

23.5

→ **Utilidad Bruta**

S/ Millones

8.9

→ **Utilidad Operativa**

S/ Millones

6.4

→ **Utilidad Neta**

US/ Millones



Desempeño estable con crecimiento e inversión responsable

Impulsando resultados, inversión y sostenibilidad

Durante el año, nuestra gestión fue clave para sostener un desempeño estable y competitivo, logrando una venta ligeramente superior a la de 2024 (+0.47%), aun cuando dicho ejercicio estuvo impulsado por el efecto extraordinario del evento de APEC en el Perú. En este contexto, gestionamos una inversión estratégica en Tarma por S/ 454 mil destinada al mejoramiento de la infraestructura eléctrica; además, ejecutamos una inversión adicional de S/ 6.1 millones a nivel de toda la unidad operativa durante el periodo 2025. En términos financieros, alcanzamos ventas por S/ 60.2 millones, con una utilidad de gestión de S/ 7.5 millones, una utilidad neta de S/ 6.4 millones y un EBITDA operativo de S/ 11.3 millones. Asimismo, distribuimos dividendos por S/ 7 millones, reflejando la solidez de los resultados obtenidos.

En el plano operativo, atravesamos un proceso de reorganización interna, con cambios en la Gerencia General y en áreas clave, lo que supuso un reto relevante para nuestra gestión. No obstante, este proceso nos permitió fortalecer los procedimientos internos y asegurar la continuidad del negocio. Paralelamente, impulsamos proyectos orientados al mejoramiento de la infraestructura en todas nuestras propiedades y planificamos nuevas inversiones para el siguiente año, con foco en sostenibilidad y crecimiento. Como hito adicional, obtuvimos la primera estrella en la medición de Huella de Carbono, consolidando nuestro compromiso con una gestión responsable y alineada con criterios ambientales y de largo plazo.

Una oferta hotelera que crea experiencias de valor

Durante el periodo 2025, hemos impulsado la evolución estratégica de nuestra oferta de servicios, orientada a elevar la experiencia del huésped, fortalecer el posicionamiento de cada marca y abrir nuevas oportunidades de crecimiento. En el Country Club Lima Hotel realizamos inversiones en acondicionamiento acústico e implementamos políticas y protocolos destinados a crear un entorno de total desconexión y descanso. Asimismo, obtuvimos reconocimientos internacionales como la distinción de figurar en el Forbes Travel Guide 2025 y los TripAdvisor Travelers' Choice Awards, lo que consolidó nuestro posicionamiento en el segmento de lujo y potenció nuestro atractivo para mercados de alto valor.

En LP Los Portales Hotel Piura llevamos a cabo renovaciones de infraestructura que revalorizaron el producto y fortalecieron su competitividad en el segmento corporativo, mientras que en LP Los Portales Hotel Tarma invertimos en la mejora de la infraestructura eléctrica para asegurar la continuidad operativa y sentar las bases de futuros desarrollos

454

→ **Inversión LP Los Portales Hotel Tarma**

S/ Miles

303

→ **Habitaciones**

Forbes Travel Guide 2025

→ Reconocimientos Internacionales

Tripadvisor Traveler's Choice Awards

→ Reconocimientos Internacionales

En Los Portales Hoteles, trabajando en equipo, no solo ofrecemos hospitalidad, con cada experiencia construimos Perú

y ampliaciones de servicio. Por su parte, en LP Los Portales Hotel Cusco obtuvimos el Distintivo RECICLA de Claro Perú, siendo el único hotel reconocido en la ciudad, reforzando nuestro compromiso con la sostenibilidad como atributo diferenciador de la experiencia que ofrecemos. Finalmente, en Arennas Mancora culminamos el proceso de ampliación con la incorporación de 14 nuevas habitaciones y nuevos espacios de SPA y gimnasio, ampliando nuestra capacidad operativa y enriqueciendo la propuesta de bienestar, descanso y experiencia en general para nuestros huéspedes.

Visión de crecimiento con excelencia operativa.

Nuestra visión como Unidad de Negocio es consolidarnos como un operador hotelero sólido y referente, mediante la incorporación de nuevas operaciones que fortalezcan nuestro portafolio, generen sinergias comerciales, amplíen nuestra presencia en mercados estratégicos y refuercen nuestra capacidad de gestión y operación bajo estándares consistentes de calidad, eficiencia y excelencia en la satisfacción del huésped.

Cuando la hospitalidad construye país

Nos enorgullece generar un impacto positivo en la sociedad mediante la creación de empleo en cada una de las regiones donde operamos y nuestra contribución activa al desarrollo de un Perú más próspero. A través de nuestra operación hotelera, promovemos el turismo receptivo e interno, dinamizando las economías locales y fortaleciendo los vínculos con las comunidades que nos acogen. Cada acción que emprendemos busca trascender el ámbito económico y convertirse en una oportunidad para impulsar bienestar y progreso compartido.

Asimismo, brindamos vivencias memorables a nuestros huéspedes y clientes, experiencias que van más allá de la estadía y refuerzan un sentido de identidad, comunidad y pertenencia. Nuestro compromiso no se limita al servicio: aspiramos a dejar un legado positivo y sostenible, coherente con nuestra cultura organizacional y nuestros valores. En esa línea, mantenemos un convenio con el Museo Pedro de Osma que nos permite exhibir en nuestras instalaciones más de 200 piezas de arte virreinal. Durante 2025, además, realizamos la restauración integral de estas obras mediante un proceso abierto y accesible para nuestros huéspedes, fomentando la interacción cultural y acercando el arte y la historia a la experiencia hotelera.

El Perú como destino de clase mundial

En la Unidad Hoteles queremos seguir mirando hacia adelante con esperanza y con propósito, por eso reafirmamos nuestra convicción de que el crecimiento sostenible se construye combinando visión estratégica, disciplina operativa y una profunda vocación de servicio. En un entorno que continúa evolucionando con rapidez, nuestra prioridad seguirá siendo anticiparnos a las necesidades del mercado, fortalecer nuestras capacidades internas y consolidar una oferta hotelera que integre excelencia, innovación y sostenibilidad. Cada inversión, cada mejora en nuestros procesos y cada experiencia que diseñamos para nuestros huéspedes responde a una misma aspiración: seguir elevando el valor de nuestras marcas y contribuir al posicionamiento del Perú como un destino de clase mundial.

Nada de esto sería posible sin el compromiso y la pasión de las personas que forman parte de nuestra Unidad. Son ellas quienes, día a día, convierten nuestra visión en realidades concretas y hacen de la hospitalidad una forma de construir confianza, relaciones duraderas y desarrollo para las regiones donde operamos. Con esa misma energía y convicción, continuaremos avanzando en el camino de la excelencia, convencidos de que, cuando se gestiona con propósito, la hospitalidad no solo recibe a quienes nos visitan: también crea oportunidades, conecta culturas y contribuye a construir un mejor país.

4

→ Ciudades

5

→ Hoteles



Presencia Geográfica

Cusco
LP Los Portales
Hotel Cusco
50 Habitaciones

Piura
Arennas Mancora
22 Habitaciones

LP Los Portales
Hotel Piura
86 Habitaciones

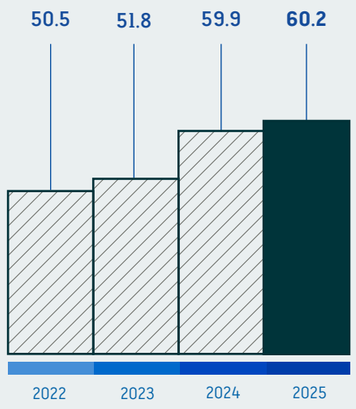
Junín
LP Los Portales
Hotel Tarma
62 Habitaciones

Lima
Country Club Lima Hotel
83 Habitaciones

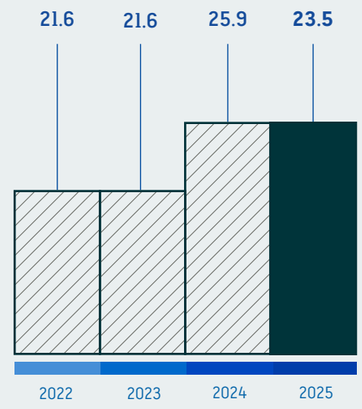
Rentabilidad, valor y eficiencia

La Unidad consolidó un EBITDA operativo de S/ 11.3 millones y mantuvo estabilidad en ventas, respaldada por disciplina en costos, inversión estratégica y una gestión orientada a resultados sostenibles.

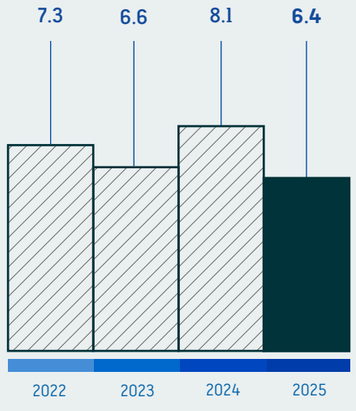
Venta Contable
S/ Millones



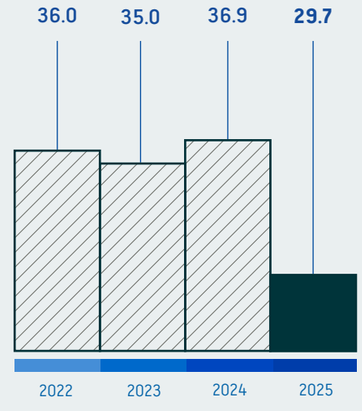
Utilidad Bruta
S/ Millones



Utilidad Neta
S/ Millones



Margen EBITDA
%



04

Estados Financieros Auditados

Estados Financieros Separados

Estados Financieros Consolidados

Anexo 1

Reporte sobre el Cumplimiento del Código de Buen Gobierno – Los Portales 2025

Anexo 2

Reporte de Sostenibilidad Corporativa Los Portales 2025

Los Portales S.A.

Estados Financieros Separados

al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el dictamen de los auditores
independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Los Portales S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 junto con el informe de los auditores independientes

Shape the future with confidence

Los Portales S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera
Estado separado de resultados integrales
Estado separado de cambios en el patrimonio neto
Estado separado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros separados

Shape the future
with confidence

Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados
Sociedad Civil de R. L

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Los Portales S.A. (la Compañía), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo* de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis sobre la información separada

Los estados financieros separados de Los Portales S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera, tal como se indica en la nota 27.1(i). Estos estados financieros separados se deben leer conjuntamente con los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, que se preparan y presentan por separado.

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del período en curso. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión del auditor sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros separados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto

La Compañía en aplicación de la NIIF15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:

- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y
- Se ha entregado el bien.

Sobre la base de las estimaciones realizadas por la Compañía con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos de la Compañía (S/689,866,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en la nota 27.21(a) de los estados financieros separados.

Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría

Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.
- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 de la Compañía

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros separados y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. La gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno corporativo de la Compañía en relación con los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera separada de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.

Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en el informe de nuestro auditor sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros separados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las respectivas salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del periodo en curso y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
25 de marzo de 2026

Refrendado por:

Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados

Luis Felipe Chancafe Valdivia
Socio a cargo
C.P.C.C. Matrícula N°60571

Los Portales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	141,819	182,970
Cuentas por cobrar comerciales	4	159,377	149,094
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1,573	994
Otras cuentas por cobrar, neto	6	7,750	5,511
Activos disponibles para la venta	10	952	-
Inventarios	7	477,396	424,522
Otros activos		1,181	1,191
Total activos corrientes		790,048	764,282
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	4	654,515	717,884
Otras cuentas por cobrar, neto	6	26,202	29,430
Inversiones en subsidiarias	8	114,434	114,434
Propiedades y equipos, neto	9	47,187	40,834
Propiedades de inversión	10	263,525	249,664
Activos intangibles	11	9,015	10,415
Total activos no corrientes		1,114,878	1,162,661
Total		1,904,926	1,926,943

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pasivo y Patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	112,404	130,238
Obligaciones por arrendamientos	9(i)	1,037	944
Cuentas por pagar comerciales	13	252,523	262,956
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	15,375	16,085
Otras cuentas por pagar	14	136,819	87,495
Provisiones	23.1(v)	10,817	5,873
Total pasivos corrientes		528,975	503,591
Total pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	403,319	471,329
Obligaciones por arrendamientos	9(i)	1,370	926
Cuentas por pagar comerciales	13	45,908	39,899
Otras cuentas por pagar	14	5,960	31,059
Impuesto a la renta diferido pasivo	15(c)	58,851	55,544
Total pasivos no corrientes		515,408	598,757
Total pasivos		1,044,383	1,102,348
Patrimonio neto	16		
Capital emitido		253,754	253,754
Excedente de revaluación		3,944	3,944
Reserva legal		50,751	50,751
Resultados acumulados		552,094	516,146
Total patrimonio neto		860,543	824,595
Total		1,904,926	1,926,943

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Estado separado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Operaciones continuadas			
Ingresos por ventas de inmuebles		689,866	688,021
Ingresos por servicios prestados		1,969	2,561
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		118,268	116,775
Ingresos	2	810,103	807,357
Costo de venta de inmuebles		(468,042)	(469,092)
Costos por servicios prestados		(816)	(763)
Costo de ventas	17	(468,858)	(469,855)
Utilidad bruta		341,245	337,502
Gastos de ventas	18	(82,961)	(80,465)
Gastos de administración	19	(80,285)	(76,343)
Ingresos dividendos		6,998	6,300
Otros ingresos	21	27,473	31,549
Otros gastos	21	(23,819)	(23,616)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	69	(365)
Utilidad de operación		188,720	194,562
Gastos financieros	22	(52,207)	(56,976)
Diferencia en cambio, neta	24.1(a)(i)	(23,549)	(1,359)
Utilidad antes de impuestos por operaciones continuadas		112,964	136,227
Gastos por impuesto a la utilidad	15(a)	(32,856)	(41,501)
Utilidad del ejercicio		80,108	94,726

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Excedente de revaluación S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2024	253,754	50,751	3,944	451,420	759,869
Utilidad del ejercicio	-	-	-	94,726	94,726
Dividendos declarados y pagados, nota 16(d)	-	-	-	(30,000)	(30,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	253,754	50,751	3,944	516,146	824,595
Saldos al 1 de enero de 2025	253,754	50,751	3,944	516,146	824,595
Utilidad del ejercicio	-	-	-	80,108	80,108
Dividendos declarados y pagados, nota 16(d)	-	-	-	(44,160)	(44,160)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	253,754	50,751	3,944	552,094	860,543

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Utilidad del Ejercicio		80,108	94,726
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuestos con los flujos de efectivos netos:			
Depreciación	9(a)	10,056	9,314
Amortización	11(a)	3,093	3,943
Impuesto a la renta diferido	15(c)	3,307	5,683
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	10(a)	(69)	365
Diferencia en cambio	12(f) y 9(i)	(29,094)	3,498
Costo amortizado de terrenos	21	2,554	526
Venta de cartera	4(e)	(3,160)	(3,707)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(d)	(324)	(460)
Provisión por deterioro de inmuebles terminados	7(d)	240	2,144
Intereses devengados	9(i) y 12(f)	51,707	56,317
Otros		(2)	3
Variaciones en el capital de trabajo			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		4,319	(105,873)
Inventarios		120,297	170,910
Otros activos		(11,776)	(1,939)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		56,435	(7,461)
Intereses pagados	12(f)	(54,143)	(52,026)
Intereses cobrados		56,121	67,426
Impuesto a la renta pagado		(33,494)	(34,710)
Flujos netos de efectivo proveniente de actividades de operación		256,175	208,679
Actividades de inversión			
Cobro de dividendos		6,998	6,300
Compra de activos intangibles	11(a)	(1,797)	(1,740)
Compra de propiedades y equipos	9(a)	(14,392)	(10,657)
Compra de propiedades de inversión	10(a)	(183,046)	(112,687)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		(192,237)	(118,784)

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	12(f)	151,681	200,099
Pago de obligaciones financieras	12(f)	(210,833)	(210,957)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	9(i)	(1,776)	(1,512)
Pago de dividendos	16(d)	(44,160)	(30,000)
Flujos netos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(105,088)	(42,370)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo		(41,151)	47,525
Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo		182,970	135,445
Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo	3	141,819	182,970
Transacciones que no representaron flujos de efectivo -			
Adiciones de activos derechos de uso	9(a)	2,997	1,795
Transferencia de inventarios a propiedades de inversión	10(e)	1,704	2,023
Transferencia de propiedades de inversión a inventarios	10(d)	(175,954)	(158,891)
Obligaciones por arrendamientos	9(h)	2,641	1,811

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado separado.

Los Portales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

1. Información general

1.1 Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante "Los Portales" o "la Compañía") es una sociedad anónima que se constituyó en la cuidad de Lima el 6 de marzo de 1996 e inicio sus operaciones en junio del mismo año con la razón social de Consorcio Inmobiliario Los Portales S.A. El 28 de febrero de 2000 la Junta General de Accionistas acordó el cambio de su razón social a Los Portales S.A., su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú y se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú y de desarrollo y operación de playas de estacionamiento.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido una alta frecuencia de negociación.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Compañía lidera un grupo económico compuesto por cuatro subsidiarias, siendo las principales líneas de negocios: unidad de vivienda - inmobiliario, hoteles y rentas.

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2026. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2025 y han sido aprobados por el Directorio el 20 de marzo de 2025 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Actividad económica

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y servicios y por lo que ha definido dos segmentos operativos. El Comité Ejecutivo de la Compañía supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Para los segmentos definidos por la Compañía, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio. Las actividades de la Compañía comprenden las siguientes unidades de negocio:

(a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca la habilitación urbana con servicios básicos y la habilitación urbana para vivienda secundaria (venta de lotes para casas de campo o casas de playa). Además, se construyen viviendas de interés social y se desarrollan proyectos multifamiliares de vivienda a través de programas gubernamentales, como son los programas de Mivivienda y de Techo Propio y de financiamiento bancario con apoyo gubernamental para ciertos clientes como los del programa Mivivienda.

(b) Unidad de Rentas -
La Unidad de Rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales, hoteles y de oficinas de propiedad de la Compañía.

2.2 Información por segmentos

La información de estas unidades de negocio, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, excluyendo los activos y pasivos no asignados se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	**Rentas** S/(000)	**Total** S/(000)
Año 2025			
Ingresos por ventas y servicios	689,866	1,969	691,835
Ingresos financieros	118,268	-	118,268
Costo de venta y de servicios	(468,042)	(816)	(468,858)
Utilidad bruta	340,092	1,153	341,245
Gastos de ventas	(82,961)	-	(82,961)
Gastos de administración	(79,852)	(433)	(80,285)
Otros ingresos/egresos	10,865	(144)	10,721
Utilidad de operación	188,144	576	188,720
Ingresos financieros	9,032	27	9,059
Gastos financieros	(60,478)	(788)	(61,266)
Diferencia en cambio, neta	(23,473)	(76)	(23,549)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	113,225	(261)	112,964

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2025			
Activos corrientes	784,997	1,830	786,827
Activos no corrientes	1,015,445	76,113	1,091,558
Total, activos	1,800,442	77,943	1,878,385
Obligaciones financieras corrientes	111,282	-	111,282
Otros pasivos corrientes	407,289	489	407,778
Obligaciones financieras no corrientes	403,319	-	403,319
Otros pasivos no Corrientes	103,108	7,741	110,849
Total, pasivos	1,024,998	8,230	1,033,228

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año de 2024			
Ingresos por ventas y servicios	688,021	2,561	690,582
Ingresos financieros	116,775	-	116,775
Costo de venta y de servicios	(469,092)	(763)	(469,855)
Utilidad bruta	335,704	1,798	337,502
Gastos de ventas	(80,465)	-	(80,465)
Gastos de administración	(76,045)	(298)	(76,343)
Otros ingresos/egresos	13,745	123	13,868
Utilidad de operación	192,939	1,623	194,562
Ingresos financieros	8,160	27	8,187
Gastos financieros	(63,240)	(1,923)	(65,163)
Diferencia en cambio, neta	(1,000)	(359)	(1,359)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	136,859	(632)	136,227
Año 2024			
Activos corrientes	757,891	2,997	760,888
Activos no corrientes	1,081,172	74,000	1,155,172
Total, activos	1,839,063	76,997	1,916,060
Obligaciones financieras corrientes	124,680	4,270	128,950
Otros pasivos corrientes	362,462	1,160	363,622
Obligaciones financieras no corrientes	458,762	12,567	471,329
Otros pasivos no Corrientes	118,541	7,568	126,109
Total, pasivos	1,064,445	25,565	1,090,010

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a las 2 unidades de negocio reportables asignados en las unidades de negocio de la Compañía.

A continuación, presentamos una conciliación del total de activos de las unidades de negocio con el total de activos de la Compañía:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total, activos por segmentos	1,878,385	1,916,060
Existencias no asignadas	304	294
Propiedad y equipo no asignados	3,143	3,133
Activos intangibles no asignados	2,945	3,857
Inversión en subsidiaria	17,232	500
Otros activos	706	727
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	932	611
Otras cuentas por cobrar	228	45
Cuentas por cobrar comerciales	264	715
Efectivo y equivalente de efectivo	787	1,001
Total activos	1,904,926	1,926,943

A continuación, una conciliación del total de pasivos por unidades de negocio con el total de pasivos:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,033,228	1,090,010
Cuentas por pagar comerciales	2,228	3,435
Otras cuentas por pagar	7,688	7,583
Cuentas por pagar relacionadas	116	32
Obligaciones financieras	1,123	1,288
Total pasivos	1,044,383	1,102,348

Ver nota 27.26 para política contable relevante sobre la información por unidades de negocio.

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Caja y fondos fijos	236	398
Fondos mutuos (b)	44,635	34,166
Depósitos a plazo (c)	43,547	60,194
Cuentas corrientes (d)	53,401	88,212
Total	141,819	182,970

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, incluye un saldo de aproximadamente S/52,833,000 (aproximadamente S/34,593,000, al 31 de diciembre de 2024) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a fondos mutuos, con vencimientos de entre 30 y 60 días, los cuales generan rentas variables anualizadas como el fondo SURA renta en soles de 4.41 por ciento y en dólares de 4.10 por ciento.

(c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 30 y 60 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles entre 2.40 por ciento y 4.21 por ciento y en dólares entre 2.25 por ciento y 2.95 por ciento.

(d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver nota 27.6 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo.

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025			2024		
	Corriente S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)	**Corriente** S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	159,198	654,515	813,713	148,188	717,884	866,072
Por rentas y servicios prestados (c)	179	-	179	906	-	906
	159,377	654,515	813,892	149,094	717,884	866,978

(b) Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 109 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones.

La Compañía mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

(c) Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

(d) Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente en la revelación sobre riesgo de crédito, nota 25.1(b).

(e) Con fecha 12 de mayo de 2025, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente U$11,196,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá integra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/3,160,000, que se incluyen en el rubro “Otros ingresos” del estado separado de resultados integrales. Nota 21.

Con fecha 25 de abril de 2024, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente UU$11,176,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá integra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/3,707,000, que se incluyen en el rubro “Otros ingresos” del estado separado de resultados integrales. Nota 21.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar comerciales serán recuperadas por lo que, al 31 de diciembre de 2025 y diciembre de 2024, no fue necesario reconocer una estimación por pérdida crediticia esperada. Ver nota 27.7 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

5. Transacciones con partes relacionadas

(a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar comerciales:		
Subsidiarias -		
Los Portales Departamentos S.A.	1,119	652
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso S.A.C.	20	17
LP Hoteles S.A.	408	298
	1,547	967
Cuentas por cobrar no comerciales:		
Otras relacionadas -		
Concesión Estacionamiento Gamarra	26	27
Total	26	27
Total cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,573	994
Cuentas por pagar comerciales -		
Subsidiarias -		
LP Hoteles S.A.	133	45
Otras Relacionadas-		
Santa Aurelia S.A.	-	3
Total	133	48
Cuenta por pagar no comerciales		
Subsidiarias -		
Los Portales en Patrimonio Fideicomiso (c)	15,242	16,037
Total	15,242	16,037
Total cuentas por pagar a partes relacionadas	15,375	16,085

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Subsidiarias -		
Ingresos por servicios de gerenciamiento	6,136	5,930
Ingresos por alquileres	924	924
Otras relacionadas -		
Compensación de la Gerencia clave (*)	11,365	10,328

(*) La Compañía incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. La remuneración a la Gerencia clave, incluye sueldos, beneficios sociales, dietas y aportes legales. La Compañía no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

(b) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -
Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2025 y del 2024, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas ya que han evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.

(c) Las cuentas por pagar a Los Portales en Patrimonio Fideicomiso, corresponden a las cobranzas de las letras por la venta de lotes en zona de Frontera (Ciudad de Tacna) las cuales serán canceladas cuando se liquide el fideicomiso.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses ni tienen garantías específicas.

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025			2024		
	Corriente S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)	**Corriente** S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	1,881	-	1,881	1,012	-	1,012
Reclamaciones a terceros	5,100	-	5,100	3,309	-	3,309
Tributos por cobrar	468	-	468	953	-	953
Depósitos en garantía (c)	301	26,622	26,923	237	30,180	30,417
	7,750	26,622	34,372	5,511	30,180	35,691
Estimación de deterioro por pérdida esperada (d)	-	(420)	(420)	-	(750)	(750)
	7,750	26,202	33,952	5,511	29,430	34,941

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones de la Compañía en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos diversos.

(c) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo y bonos de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/21,377,000 y S/25,822,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen entre el 2030 y el 2033. Asimismo; i) recupero de fondos reembolsables de las empresas eléctricas por S/1,869,000, ii) Intereses fondos mutuos Sura por S/2,919,000, iii) recupero empresas aseguradoras por S/276,000 entre otros menores (y en el 2024: i) recupero de fondos reembolsables de las empresas eléctricas por S/2,555,000, ii) Intereses fondos mutuos Sura por S/520,000, iii) recupero empresas aseguradoras por S/174,000 entre otros menores entre otros).

(d) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2025 S/(000)	**2024** S/(000)
Saldo inicial	750	1,210
Deducciones	(330)	(460)
	420	750

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la estimación de deterioro por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado separado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro.

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	185,143	155,431
Inmuebles terminados (c)	288,602	269,695
Suministros	4,508	1,744
	478,253	426,870
Menos -		
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (d)	(857)	(2,348)
	477,396	424,522

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 10 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	155,431	139,433
Costos de habilitación y construcción	341,361	297,408
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	175,954	158,891
Transferencia a inversiones, nota 10(e)	(1,704)	(2,023)
Transferencia a inmuebles terminados	(485,899)	(438,278)
Saldo final del año	185,143	155,431

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima:		
Zona Este	623	-
Zona Sur	45,710	18,582
Zona Norte	7,970	6,175
	54,303	24,757
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	88,244	69,017
Zona Sur	33,314	43,671
Zona Este	9,282	17,986
	130,840	130,674
	185,143	155,431

(c) Inmuebles terminados -
Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y edificaciones que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	93,664	100,993
Provincias	194,938	168,702
	288,602	269,695

(d) El movimiento de la provisión por deterioro de inmuebles terminados fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	2,348	1,063
Adiciones	240	2,144
Extorno por ventas	(1,731)	(859)
Saldo final del año	857	2,348

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la adición por desvalorización de inventarios es de S/240,000 y en el 2024 por S/2,144,000, y corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por desvalorización de inventarios al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 cubre adecuadamente el riesgo de desvalorización de sus inventarios a dichas fechas, por lo que no es necesario registrar alguna provisión adicional. Ver nota 27.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

8. Inversiones en subsidiarias

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, todas las inversiones en subsidiarias son contabilizadas bajo el método de costo; ninguna de las cuales cotiza en bolsa y, por tanto, no tienen precio de cotización bursátil. A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Porcentaje de participación		Valor en libros	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Subsidiarias -				
Los Portales Departamentos S.A.C (c)	99.99	99.99	97,186	97,186
LP USA S.A. (d)	99.99	99.99	33	33
LP Hoteles S.A. (e)	99.99	99.99	16,737	16,737
Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A - (f)	100.00	100.00	115	115
Soluciones Urbanísticas (g)	99.99	99.99	363	363
			114,434	114,434

(b) El movimiento de las inversiones en subsidiarias fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	114,434	120,734
Devolución de capital LP Hoteles S.A. (f)	-	(6,300)
Saldo final del año	114,434	114,434

(c) Los Portales Departamentos S.A.C.
Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles.

Con fecha 21 de octubre de 2021, en Junta General de Accionistas, se acordó realizar un aumento de capital a Los Portales Departamentos S.A.C., por aportes en efectivo por S/5,267,000 y por capitalización de las cuentas por cobrar a Los Portales Departamentos por aproximadamente S/9,735,000, consecuentemente el valor en libros de la inversión se incrementó aproximadamente de S/61,375,000 a aproximadamente S/76,372,000.

Con fecha 30 de noviembre de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó realizar el aumento de capital de Los Portales Departamentos S.A.C., por S/20,814,000 mediante la capitalización de créditos que mantenía con Los Portales S.A. consecuentemente el valor en libros de la inversión se incrementó aproximadamente de S/76,372,000 a aproximadamente S/97,186,000.

(d) LP USA S.A. -
Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de Norteamérica.

Con fecha 31 de marzo de 2021, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/6,055,000 a favor de Los Portales S.A. y la reducción de capital social mediante la entrega a Los Portales S.A. titular de aproximadamente S/14,914,000 acciones de parte del valor nominal amortizado, el importe entregado es por aproximadamente S/8,081,000. Después de la reducción propuesta el capital social quedó fijado en aproximadamente S/6,833,000, representando igual número de acciones nominales de S/1 cada una.

Con fecha 23 de noviembre de 2023, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/1,500,000 a favor de Los Portales S.A.

En Junta General de Accionistas del 27 de noviembre de 2023, se aprobó la reducción de capital social de LP USA S, A mediante la entrega a Los Portales S.A. de S/6,800,000 bajo la modalidad de anulación de acciones, importe que será transferido al accionista Los Portales S.A. La devolución antes mencionada genera una cuenta por pagar a Los Portales S.A. (nota 5.a) con lo cual el capital social inicial de 6,833,000 acciones quedaran reducido en 33,000 acciones.

(e) LP Hoteles S.A. -
Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos.

Con fecha 19 de octubre de 2022, en Junta General de Accionistas se aprobó la reducción del capital social mediante la entrega de 13,071,873 acciones bajo la modalidad de amortización y anulación a la Compañía cuyo valor ascendió a aproximadamente S/13,072,000 y que será compensado con saldos pendientes de pago mantenidos con esta subsidiaria. Después de la reducción propuesta el capital social inicial de aproximadamente S/36,209,000 aportado a LP Hoteles quedó reducido a aproximadamente S/23,037,000.

Con fecha 31 de marzo de 2023, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/3,500,000 a favor de Los Portales S.A.

Con fecha 13 de noviembre de 2023, en Junta General de Accionistas se aprobó el pago de dividendos por aproximadamente S/2,500,000 a favor de Los Portales S.A.

En Junta General de Accionistas del 11 de julio de 2024, se aprobó la reducción de capital social de LP Hoteles S.A. mediante la entrega a Los Portales S.A. de S/6,300,000 bajo la modalidad de anulación de acciones, importe que fue transferido al accionista Los Portales S.A. quien recibió como única devolución dicho importe, con lo cual el capital social inicial de 23,036,873 acciones quedaron reducido en 16,736,873 acciones.

(f) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. (CEGASA) -
Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos.

Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Con fecha 30 de diciembre del 2021, se registró un deterioro de la inversión en Concesiones Estacionamientos Gamarra por aproximadamente S/631,000, debido a que hasta la fecha, no se ha llegado a un acuerdo con la Municipalidad de la Victoria sobre dicha concesión.
En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 75 por ciento de acciones de CEGASA que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos por un importe aproximado de S/115,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

(g) Soluciones Urbanísticas -
Se constituyó en Lima el 21 de octubre de 2016, se dedica a actividades de transportes Su actividad principal es el de servicio de grúas y otros afines.

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 100 por ciento de acciones de esta empresa que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A. por un importe aproximado de S/363,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

Ver notas 27.9 y 27.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro inversiones en subsidiarias y deterioro de activos no financieros, respectivamente.

9. Propiedades y equipos, neto

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (d) S/(000)	Derechos de uso (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2024	2,992	55,169	31,795	3,965	2,941	96,862
Adiciones (b)	-	-	5,238	5,419	1,795	12,452
Transferencias	-	7,257	-	(7,257)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(3,989)	(1,012)	-	(1,473)	(6,474)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2,992	58,437	36,021	2,127	3,263	102,840
Adiciones (b)	-	3,459	5,649	5,284	2,997	17,389
Transferencias	-	4,917	-	(4,917)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(1,507)	(1,691)	-	(2,231)	(5,429)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2,992	65,306	39,979	2,494	4,029	114,800
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2024	-	37,269	19,996	-	1,539	58,804
Baja de activos – depreciación (c)	-	(3,758)	(881)	-	(1,473)	(6,112)
Depreciación del año (h)	-	4,128	3,799	-	1,387	9,314
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	37,639	22,914	-	1,453	62,006
Baja de activos – depreciación (c)	-	(1,360)	(1,591)	-	(1,498)	(4,449)
Depreciación del año (h)	-	3,967	4,425	-	1,664	10,056
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	40,246	25,748	-	1,619	67,613
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2,992	25,060	14,231	2,494	2,410	47,187
Saldo al 31 de diciembre de 2024	2,992	20,798	13,107	2,127	1,810	40,834

(b) Las adiciones del periodo 2025 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/5,061,000, ii) compras de equipos diversos por aproximadamente S/2,430,000, iii) activos derecho de uso por S/2,997,000, iv) local sede corporativa por S/3,702,000, v) mobiliario por aproximadamente S/553,000, vi) Planta de tratamiento de agua por S/983,000 y vehículos por aproximadamente S/1,663,000.

Las adiciones del periodo 2024 corresponden a: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/5,079,000, ii) compras de equipos diversos por aproximadamente S/3,226,000, iii) activos derecho de uso por S/1,795,000, iv) maquinarias de construcción por S/1,179,000, v) desembolsos por adquisiciones de mobiliario y vehículos por aproximadamente S/825,000 y vi) remodelación sede Central por S/330,000 y otros por S/18,000.

(c) Las bajas de activos del periodo 2025 corresponden principalmente a: i) cierre de casetas de ventas por aproximadamente S/1,480,000, ii) activos por derecho de uso por S/2,231,000 iii) obsolescencia de equipos diversos por aproximadamente S/1,326,000, iv) mobiliario por S/58,000, v) baja de activos Estadio Nacional, mejoras por S/27,000 y equipos diversos por S/60,000, que corresponden a la transferencia del Bloque del IPD a los Portales Estacionamientos S.A. realizado el 28 de febrero del 2025 y una baja de unidades de transportes por S/247,000 .

Las bajas de activos del periodo 2024 corresponden principalmente a: i) cierre de casetas de ventas por aproximadamente S/3,989,000, ii) activos por derecho de uso por S/1,473,000 iii) obsolescencia de equipos diversos por aproximadamente S/589,000, iv) mobiliario por S/129,000, v) baja de luminarias por S/ 160,000 y otros por S/134,000.

(d) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas. A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

(e) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Mobiliario y equipos	7,593	7,015
Depreciación acumulada	(3,251)	(2,593)
	4,342	4,422

(h) El gasto de depreciación del ejercicio ha sido registrado en los siguientes rubros del estado separado de resultados integrales:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo de ventas, nota 17	1,762	1,435
Gastos de ventas, nota 18	5,740	5,640
Gastos de administración, nota 19	2,554	2,239
	10,056	9,314

Ver nota 27.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

(i) Arrendamientos -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2019 hasta el 2030, por el alquiler de, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún compromiso de cumplimiento financiero o de otra naturaleza, aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Importes reconocidos en el estado separado de situación financiera -

El estado separado de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios, neto	2,410	1,811
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	1,037	944
No corriente	1,370	926
	2,407	1,870

Importes reconocidos en el estado separado de resultados integrales -

Al 31 de diciembre de 2025 y de2024, el gasto de depreciación de activos por derecho de uso registrado dentro del estado separado de resultados integrales fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Depreciación de activos por derecho de uso:		
Edificios	1,664	1,387

La conciliación de las obligaciones por arrendamientos y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	1,870	1,459
Adiciones	2,643	1,811
Pagos de capital	(1,776)	(1,512)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 22	204	151
Baja de arrendamientos	(371)	(15)
Ampliaciones de contratos	-	(36)
Diferencia en cambio	(163)	12
Saldo final	2,407	1,870

Ver nota 27.17 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

10. Propiedades de inversión

(a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión por los años que terminan el 31 de diciembre se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo y Hoteles (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2025			
Saldo inicial del año	190,557	59,107	249,664
Compras	183,046	-	183,046
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(175,954)	-	(175,954)
Transferencia desde inventarios (e)	1,704		1,704
Transferencia a activos disponibles para la venta (f)	-	(952)	(952)
Cambios en el valor razonable	179	(110)	69
Costos de habilitación	5,948	-	5,948
Saldo final del año	205,480	58,045	263,525

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo y Hoteles (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2024			
Saldo inicial del año	236,030	56,455	292,485
Compras	110,164	2,523	112,687
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(158,891)	-	(158,891)
Transferencia desde inventarios (e) y nota 7(b)	2,023	-	2,023
Costos de habilitación	3,182	-	3,182
Otras bajas (f)	(1,457)		(1,457)
Cambios en el valor razonable	(494)	129	(365)
Saldo final del año	190,557	59,107	249,664

(b) Reserva territorial –
Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por la Compañía como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros separados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estos terrenos constituyen una reserva de aproximadamente 251.30 hectáreas (aproximadamente 223.8 en 2024) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica, Huancayo, Puno y Lima.

Al 31 de diciembre de 2025 los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/109,583,000 (aproximadamente S/101,705,000 al 31 de diciembre de 2024), los cuales se encuentran registrados en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado separado de situación financiera, nota 13.

(c) Edificio corporativo Hoteles y Departamentos -
Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por la Compañía para el alquiler a terceros. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área total de 961.45 m2, con rentas fijas según los espacios ocupados.

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada y se mantiene una garantía equivalente a dos meses de renta inicial, el cual no genera intereses a favor de los arrendatarios y será devuelto al finalizar el contrato. La Compañía incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

A partir del 1 diciembre del 2020, se alquilaron los Hoteles Tarma y Piura a la subsidiaria LP Hoteles S.A. con tarifas fijas por un periodo de 10 años con posibilidad de renovación automática. En el periodo 2023 se ha generado una adenda en la cual se incluye una tarifa variable entre 10 y 13 por ciento de los ingresos netos la cual será cobrada siempre que superen a la tarifa fija.

Con fecha 3 de mayo de 2024, Los Portales S.A. adquirió 5 departamentos de su subsidiaria Los Portales Departamentos S.A.C. ubicados en Av. Mariscal la Mar Nro. 846 Distrito de Miraflores, Departamento de Lima. Los mismos que han sido alquilados a un tercero por un plazo de 3 meses y con renovaciones de mutuo acuerdo, con tarifas fijas y variables.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo, departamentos y los hoteles ascendieron a aproximadamente S/1,969,000 y S/817,000, respectivamente (ingresos y costos generados por aproximadamente S/2,561,000 y S/763,000, respectivamente, en 2024), nota 2.2.

(d) Transferencias a inventarios -
Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(e) Transferencias desde inventarios -
Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios.

A diciembre de 2025 se ha realizado la transferencia de un lote en Juliaca por S/1,409,000 debido a que no se van a ejecutar las obras generales en dicho proyecto, y 5 lotes por S/295,000 de lotes en litigio (A diciembre de 2024 se transfirió 1 terreno de macrolotes comercial cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/1,619,000 y 4 lotes en litigio cuyo valor razonable asciende a aproximadamente S/404,000).

(f) Transferencia a activos disponibles para la venta
Durante el ejercicio 2025 la compañía reclasificó dos (2) departamentos que estaban clasificados como inversiones inmobiliarias al rubro activos disponibles para la venta, como consecuencia de un cambio en el plan de la Gerencia, quien aprobó un plan de ventas y determinó que los activos se encontraban disponibles para su venta inmediata en su condición actual, siendo altamente probable que la transacción se concrete en los 3 meses siguiente, cumpliéndose así los criterios para su clasificación.

(g) Otras bajas
Con fecha 15 de noviembre de 2024 se realiza la donación de 2 terrenos a la Municipalidad Distrital de Paracas, por S/1,486,000 aproximadamente, para la Ejecución de Obras de Infraestructura para la Rehabilitación y Mejoramiento del sistema de Agua Potable en el distrito de Paracas, con la finalidad de beneficiar a la comunidad de los proyectos desarrollados en dicha zona.

(h) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Hasta 1 año	1,969	2,561
Mayor de 1 año y hasta 3 año	5,748	5,934
Mayor de 3 años y hasta 6 años	7,200	7,200
	14,917	15,695

(i) Valor razonable -
El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado separado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

Ver nota 27.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 26.1 para los estimados y juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

11. Activos intangibles

(a) El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada por los años terminados el 31 de diciembre, es el siguiente:

	Licencias	Programas de cómputo y otros	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Costo -			
Saldo al 1 de enero de 2024	12,326	23,594	35,920
Adiciones	(51)	1,791	1,740
Baja por anulación de proyecto	(2,613)	-	(2,613)
Bajas (b)	(366)	(1,244)	(1,610)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	9,296	24,141	33,437
Adiciones	69	1,728	1,797
Bajas (b)	-	(104)	(104)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	9,365	25,765	35,130
Depreciación -			
Saldo al 1 de enero de 2024	6,316	13,129	19,445
Bajas	(366)	-	(366)
Amortización del año	1,688	2,255	3,943
Saldo al 31 de diciembre de 2024	7,638	15,384	23,022
Amortización del año	1,080	2,013	3,093
Saldo al 31 de diciembre de 2025	8,718	17,397	26,115
Valor neto -			
Saldo al 31 de diciembre de 2025	647	8,368	9,015
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,658	8,757	10,415

(b) En el mes de diciembre del 2024 se dio de baja la implementación del software de gestión integral de proyecto de construcción por aproximadamente S/1,244,000 que se estaba desarrollando en la Compañía, debido a que el proveedor de la implementación finalizó su relación comercial con el fabricante del producto.

(c) Programas de cómputo y licencias--

Programas de cómputo -

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, así como también a los generados internamente que corresponden principalmente a: Sistema de gestión integrado (SGI) por S/447,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/263,000, Integración de sistemas comerciales por S/80,000, Salesforce (CRM) por S/2,837,000, Sistemas control de recursos humanos por S/277,000, sistemas de facturación electrónica por S/48,000, sistemas de planificación por S/828,000, Sistemas de autoservicio por S/282,000, Desarrollos Web por S/476,000 y Proyecto TIR por S/141,000, App vivienda por S/190,000, Gestión de contratos S/164,000, entre otros.

Licencias -
Al 31 de diciembre del 2025, este rubro comprende principalmente a licencias adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, que corresponden principalmente a licencias de: licencias SAP por S/280,000; licencias de protección de datos por S/92,000; licencias SAC Planning por S/54,000, Licencia Microsoft por S/44,000, licencias de Qlikview por S/24,000, entre otros.

(d) Distribución del gasto por amortización -
El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Gasto de ventas, nota 28	1,093	1,195
Gastos de administración, nota 19	2,000	2,748
	3,093	3,943

Ver nota 27.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

12. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (b)	40,627	52,596	82,223	129,447	122,850	182,043
Bonos y papeles comerciales (c)	70,104	76,136	318,638	338,861	388,742	414,997
Arrendamientos financieros (d)	1,673	1,506	2,458	3,021	4,131	4,527
	112,404	130,238	403,319	471,329	515,723	601,567

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron a aproximadamente S/4,258,000 en 2025 (aproximadamente S/6,040,000 en 2024). Asimismo, se presentan netas del valor razonable de los fondos restringidos por préstamos bancarios y bonos. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas de estos financiamientos y se liberan cada seis meses a diciembre de 2025 el valor razonable de estos fondos asciende S/3,055,000 y S/7,069,000, aproximadamente (S/5,272,000 y S/ 8,033,000 aproximadamente al 31 de diciembre del 2024)

(b) Préstamos bancarios – Locales y multilaterales.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.59 y 7.90 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 23.2 y 23.3.

(c) Bonos y papeles comerciales –

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/388,742,000 con tasas de interés que oscilan entre 5.19 y 10.82 por ciento anual, con vencimiento entre marzo del 2026 y marzo del 2033. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2025 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bono corporativo	Privado	Octavo	1°	Única	US$	5,440	20,498	16/01/2025	16/07/2033
Bono corporativo	Privado	Octavo	2°	Única	US$	5,105	19,236	16/01/2025	16/01/2033
Bono corporativo	Privado	Octavo	3°	Única	US$	4,620	17,062	05/03/2025	05/03/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	4°	Única	US$	4,930	18,206	05/03/2025	05/03/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	5°	Única	US$	6,000	22,404	15/04/2025	15/04/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	6°	Única	S/.	10,000	10,000	12/06/2025	12/06/2030
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	F	S/.	20,000	20,000	28/03/2025	23/03/2026
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	G	S/.	12,570	12,570	27/06/2025	22/06/2026

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por aproximadamente S/414,997,000 con tasas de interés que oscilan entre 5.88 y 10.82 por ciento anual, con vencimiento entre marzo del 2025 y marzo del 2033. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2024 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bono corporativo	Privado	Septimo	1°	Unica	US$	6,000	22,176	21/03/2024	21/03/2032
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	C	S/.	14,984	14,984	22/03/2024	17/03/2025
Bono corporativo	Privado	Septimo	2°	Unica	US$	6,000	22,884	21/06/2024	21/06/2032
Bono corporativo	Privado	Septimo	3°	Unica	US$	6,000	22,458	29/08/2024	29/08/2031
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	D	S/.	20,000	20,000	06/09/2024	01/09/2025
Bono corporativo	Privado	Septimo	4°	Unica	US$	4,600	17,282	25/10/2024	25/10/2032
Bono corporativo	Privado	Septimo	5°	Unica	US$	2,900	10,948	29/10/2024	29/10/2031
Bono corporativo	Privado	Septimo	6°	Unica	US$	4,500	16,916	29/11/2024	29/11/2032
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	E	S/.	19,600	19,600	21/11/2024	16/11/2025

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 23.2.

(d) Arrendamientos financieros –

La Compañía mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 2.17 y 8.30 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Hasta 1 año	1,673	1,506
Mayor a 1 año y hasta 5 años	2,859	3,188
	4,532	4,694
Cargos financieros futuros	(401)	(167)
Valor presente	4,131	4,527

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	122,850	182,043	91,863	155,149
Bonos y papeles comerciales	388,742	414,997	328,468	349,708
Arrendamientos financieros	4,131	4,527	3,935	2,932
	515,723	601,567	424,266	507,789

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el calendario de amortización de las obligaciones financieras, netas de intereses por devengar, es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
1 año	112,404	130,238
De 1 – 2 años	51,746	65,259
De 2 – 5 años	152,496	224,783
Más de 5 años	199,077	181,287
	515,723	601,567

(e) La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2025	182,043	-	414,997	4,527	601,567
Adiciones	11,635	-	138,296	1,750	151,681
Pagos de capital	(72,418)	-	(136,653)	(1,762)	(210,833)
Pagos de intereses	(14,951)	-	(38,738)	(454)	(54,143)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 22	14,132	-	36,964	407	51,503
Diferencia en cambio	(1,368)	-	(27,188)	(375)	(28,931)
Otras comisiones	3,777	-	1,064	38	4,879
Al 31 de diciembre de 2025	122,850	-	388,742	4,131	515,723
Al 1 de enero de 2024	202,755	2,237	394,981	4,330	604,303
Adiciones	34,500	-	163,996	1,603	200,099
Pagos de capital	(51,516)	(2,230)	(155,728)	(1,483)	(210,957)
Pagos de intereses	(18,001)	(14)	(33,828)	(183)	(52,026)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Intereses devengados, nota 22	18,265	7	37,714	180	56,166
Diferencia en cambio	68	-	3,338	80	3,486
Otras comisiones	(4,028)	-	4,524	-	496
Al 31 de diciembre de 2024	182,043	-	414,997	4,527	601,567

Ver notas 27.15, 27.16 y 27.17, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 4 años y tienen vencimiento hasta el año 2028.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. Las cuentas por pagar a largo plazo se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera.

Ver nota 27.14, para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por pagar comerciales.

14. Otras cuentas por pagar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	104,891	80,615
Remuneraciones y participaciones por pagar	21,109	19,979
Tributos y contribuciones sociales	10,265	13,063
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	2,029	2,301
Otros	4,485	2,596
	142,779	118,554
Por vencimiento -		
Corriente	136,819	87,495
No corriente	5,960	31,059
	142,779	118,554

(b) Los anticipos de clientes comprenden los pagos recibidos en la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 8 y 10 meses) y antes de que la Compañía realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 26.2.

El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	80,615	75,883
Anticipos recibidos en el año	342,273	233,459
Diferencia en cambio	8	114
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(318,005)	(228,841)
Saldo final del año	104,891	80,615

15. Impuesto a la renta

(a) El impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se reconocen en el estado separado de resultados integrales.

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	29,854	35,410
Impuesto a la renta diferido	3,307	5,683
Regularización años anteriores	(305)	408
Saldo final	32,856	41,501

(b) Impuesto a la renta corriente -
El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para los años 2025 y 2024 es de 29.5 por ciento.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de "país o territorio no cooperante" y "régimen fiscal preferencial", "establecimiento permanente", "enajenación indirecta" de acciones, así como de los siguientes más significativos:

(i) Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.

(ii) Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.

(iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.

(iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".

(v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

En 2020, se realizó la publicación de las Leyes No.31104, No.31107, No.31108, No.31110 y otras disposiciones, las cuales entrarán en vigor a partir del ejercicio 2021. A continuación, se detallan los aspectos más significativos:

(i) Deducibilidad de gastos financieros: No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.

(ii) Devolución del ITAN 2020: La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.

(iii) Llevado de libros contables: Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicometidos de sociedades titulizadoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.

(iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20 por ciento anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50 por ciento; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20 por ciento; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50 por ciento.

(v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.

(vi) Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2021 al 2025 están abiertos a fiscalización.

El periodo 2020 de Los Portales S.A. ha sido fiscalizado entre los meses de marzo del 2024 y con fecha 24 de julio del 2025 fueron notificadas las Resolución de Determinación. El Impuesto a la Renta acotado fue de S/332,000, no hubo salida de caja por tener un saldo a favor.

(vii) Las principales normas tributarias vigentes durante el periodo 2024, son los siguientes:

- *Regímenes especiales de depreciación – Ley Nº 31652*
  (i). Depreciación especial aplicable a partir del ejercicio 2023 sobre edificaciones y construcciones: Los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del Impuesto a la Renta, aplicando sobre su valor un porcentaje anual de depreciación con un máximo de 33,33 % hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan con las siguientes condiciones:
  (a) La construcción se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2023.
  (b) Hasta el 31 de diciembre de 2024 la construcción tenga un avance de obra de por lo menos el 80 %.

Lo anterior se aplica también para los contribuyentes que durante los ejercicios 2023 y 2024 adquieren en propiedad bienes que cumplan con los puntos a) y b) antes señalados.

El régimen especial de depreciación no se aplicará cuando los bienes hayan sido construidos total o parcialmente antes del 1 de enero de 2023.

En el caso de los costos posteriores generados por las edificaciones y construcciones que reúnan las condiciones antes señaladas, la depreciación se computará por separado respecto de la que corresponda a los bienes a los que se hubieran incorporado.

(ii) Depreciación especial aplicable a partir del ejercicio 2023 sobre vehículos eléctricos
Los vehículos de transporte terrestre (excepto ferrocarriles) híbridos (con motor de émbolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico), adquiridos en los ejercicios 2023 y 2024, afectados a la producción de rentas gravadas, se podrán depreciar aplicando sobre su valor el porcentaje anual de depreciación con un máximo de 50%, hasta su total depreciación.

- *Modificación del Reglamento de la Ley Nº 28194 - Decreto Supremo No. 323-2022-EF -*
Se modifica el Reglamento de la Ley Nº 28194, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía, para efectos de establecer que los contribuyentes que realicen operaciones de financiamiento con empresas bancarias o financieras no domiciliadas no están obligados a utilizar Medios de Pago, pudiendo cancelar sus obligaciones de acuerdo con los usos y costumbres que rigen para dichas operaciones.

- *Prorroga de la vigencia de los apéndices I y II de la Ley del Impuesto General a las Venta - Ley Nº 31651 -*
La Ley dispone prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2025 las exoneraciones contenidas en los Apéndice I, que establece aquellas operaciones exoneradas del IGV, y Apéndice II, que establece los servicios exonerados del IGV, de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

- *Modificación de la Ley de Obras por Impuesto - Ley No. 31735 -*
  - (i). Los Certificados de "Inversión Pública Regional y Local Tesoro-Público" (CIPRL) pueden ser utilizados por la empresa privada para su aplicación contra los pagos a cuenta y de regularización del Impuesto a la Renta de tercera categoría a su cargo, hasta por un porcentaje máximo de 80% de dicho impuesto correspondiente al ejercicio anterior. Cabe señalar que antes de la modificación el monto límite era de 50%.
  - (ii). los CIPRL pueden ser usados para el pago de cualquier otro tributo, deuda u otra obligación tributaria que sea ingreso del Tesoro Público y que sea administrada por la SUNAT.
  - (iii)l. los CIPRL emitidos y que no hayan sido utilizados en el año fiscal correspondiente, debido que exceden el porcentaje máximo de 80%, podrán ser utilizados en los siguientes ejercicios fiscales
  - (iV). Al momento de la utilización de los CIPRL, el Tesoro Público reconocerá a la empresa privada, como adicional de dicho monto, la tasa de inflación acumulada de los últimos 12 meses, para lo cual emitirá nuevos CIPRL conforme a lo previsto en la Ley.

Dichas modificaciones entraron en vigencia el 5 de mayo de 2023.

(c) Impuesto a la renta diferido -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuestos diferidos pasivos:		
Reversible después de 12 meses	104,588	98,915
Reversible dentro de 12 meses	10,184	8,680
Total impuesto diferido pasivo	114,772	107,595
Impuestos diferidos activos:		
Reversible después de 12 meses	(48,282)	(46,031)
Reversible dentro de 12 meses	(7,639)	(6,020)
Total impuesto diferido activo	(55,921)	(52,051)
Impuesto diferido pasivo, neto	58,851	55,544

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2024	86,122	7,522	8,780	102,424
Cargado (abonado) a resultados	7,936	(1,319)	(1,446)	5,171
Al 31 de diciembre de 2024	94,058	6,203	7,334	107,595
Cargado (abonado) a resultados	5,673	(131)	1,635	7,177
Al 31 de diciembre de 2025	99,731	6,072	8,969	114,772

	Provisiones S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido			
Al 1 de enero de 2024	22,032	30,531	52,563
Cargado a resultados	145	(657)	(512)
Al 31 de diciembre de 2024	22,177	29,874	52,051
Cargado a resultados	2,251	1,619	3,870
Al 31 de diciembre de 2025	24,428	31,493	55,921

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	55,544	49,861
Cargo (abono) al estado separado de resultados integrales	3,307	5,683
Al 31 de diciembre	58,851	55,544

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado separado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a la utilidad de la Compañía, como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025		Al 30 de diciembre de 2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	112,964	100.00	136,227	100.00
Impuesto calculado aplicado tasa teórica	33,324	29.50	40,187	29.50
Efecto del impuesto por:				
Regularización de años anteriores	(305)	(0.27)	407	0.30
Partidas permanentes, neto	(163)	(0.14)	907	0.67
Total	32,856	29.09	41,501	30.46

16. Patrimonio.

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Participación individual del capital	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 a 50	3	99.98
	4	100.00

(b) Excedente de revaluación -

Corresponde a la diferencia entre el importe en libros de propiedades y su valor razonable, en función de tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, a la fecha del cambio de uso y transferencia de un elemento de propiedades y equipos a propiedad de inversión aplicando lo dispuesto en la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo". Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el excedente de revaluación, neto de su correspondiente impuesto a la renta diferido asciende a aproximadamente S/3,944,000, respectivamente. El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

(c) Reserva legal -
Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10 por ciento de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Al 2025 y 2024 ya no se ha realizado la transferencia a reserva legal debdo a que ya se alcanzó el 20 por ciento del capital pagado indicado en la Ley Genera de Sociedades.

(d) Resultados acumulados -
El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los ejercicios 2025 y 2024.

Con fecha 20 de marzo de 2025 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la distribución de dividendos por un monto de S/44,160,000 los mismos que fueron pagados el día 11 de abril del 2025.

Con fecha 22 de marzo de 2024 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la distribución de dividendos por un monto de S/30,000,000 los mismos que fueron pagados el día 16 de abril del 2024.

Los dividendos declarados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se resumen de la siguiente manera:

Acordado por	**Ejercicio**	**Fecha de acuerdo**	**Fecha de entrega**	**Dividendos acordados** S/(000)	**Dividendos por acción acciones comunes** S/(000)
Junta Obligatoria de Accionistas	2018	22/03/2024	16/04/2024	30,000	0.11822
Junta Obligatoria de Accionistas	2018	20/03/2025	11/04/2025	7,824	0.03083
Junta Obligatoria de Accionistas	2019	20/03/2025	11/04/2025	36,336	0.14319

17. Costo de ventas

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7(a) y (d)	267,347	297,982
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	155,431	139,433
Consumo de matérias primas e insumos	224,200	194,793
Mano de obra directa, nota 20(a)	47,778	41,461
Construcción encargada a terceros, nota 27.22	243,625	217,373
Depreciación, nota 9(h)	1,762	1,435
Otros costos de producción	1,603	156
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	(185,143)	(155,431)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7(a) y (d)	(287,745)	(267,347)
	468,858	469,855

Ver nota 27.21 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos

18. Gastos de venta

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Marketing y publicidad	38,739	38,573
Cargas de personal, nota 20(a)	34,355	32,730
Depreciación, nota 9(h)	5,740	5,640
Amortización, nota 11(d)	1,093	1,195
Servicios de transporte	933	854
Otros	2,101	1,473
	82,961	80,465

19. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cargas de personal, nota 20(a)	47,639	43,132
Honorarios de terceros	7,578	8,531
Servicios públicos y tributos	7,193	7,719
Depreciación, nota 9(h)	2,554	2,239
Amortización, nota 11(d)	2,000	2,748
Gastos bancarios	4,341	3,833
Mantenimiento	4,090	3,473
Alquileres	119	592
Seguros diversos	932	619
Suscripciones diversas	607	823
Transportes	442	427
Otros	2,790	2,207
	80,285	76,343

20. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldos	30,038	25,495	20,946	20,396	19,774	20,755
Gratificaciones (b)	4,599	3,991	3,877	3,711	5,514	4,722
Seguridad y provisión social	2,843	2,467	2,119	2,071	3,644	2,654
Compensación por tiempo de servicios ©	2,746	2,383	2,084	2,026	3,019	2,165
Vacaciones (d)	2,551	2,214	1,870	1,825	2,452	1,930
Participación de los trabajadores (e)	1,798	2,132	1,399	1,661	2,094	2,485
Otras cargas de personal	3,203	2,779	2,060	1,040	11,142	8,421
	47,778	41,461	34,355	32,730	47,639	43,132
Número de trabajadores	193	182	336	359	361	330

(b) Gratificaciones -
La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

(c) Compensación por tiempo de servicios -
La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(d) Descanso vacacional -
Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado separado de situación financiera.

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -
La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente.

21. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 27.21(b)	19,422	20,541
Venta de cartera, nota 4(e)	3,160	3,707
Contribuciones reembolsables, recibos liberados y fee administrativo	1,178	3,540
Renegociación contractual con proveedor	982	-
Ajustes por cierre de proyectos	884	1,728
Ingreso pronto pago proveedores	451	-
Recupero TFC	-	520
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar, nota 6(f)	324	460
Fondos de garantía de proveedores		307
Resoluciones de contratos con clientes	360	268
Recupero cartas fianzas vinculadas		129
Ajuste de inventarios	212	-
Recupero Seguros	110	123
Ingresos Partidas conciliatorias	281	94
Otros	109	132
Total ingresos	27,473	31,549

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Prorrata de IGV	12,710	11,826
Provisión de litigios	5,145	4,825
Costo amortizado terrenos largo plazo	2,554	526
Descarte compra de terrenos	823	778
Responsabilidad social y donaciones	650	532
Gastos por bonos	372	-
Costo de enajenación de activos	359	171
Recompra de letras y prepago clientes	226	901
Donacion obras municipals es 10(f)	-	1,486
Gastos desestimación de financiamiento IFC	193	-
Gastos mantenimiento proyectos 2da vivienda	157	-
Indemnizaciones otorgadas a clientes	144	799
Comisión cartas fianzas	86	
Multas y sanciones administrativa y fiscales	34	120
Castigo proyecto MTWO, nota 11(b)	-	1,244
Otros	366	408
Total Gastos	23,819	23,616

22. Gastos financieros netos

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses de obligaciones financieras, nota 12(f)	51,503	56,166
Otros gastos financieros	9,560	8,846
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 9(i)	204	151
Total, gasto financiero	61,267	65,163
Intereses ganados	(6,356)	(6,965)
Otros ingresos financieros	(2,704)	(1,222)
Total, Gastos financieros netos	52,207	56,976

23. Contingencias, compromisos y garantías

23.1 Contingencias –

(i) Se mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/19,003,000,

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoria del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal será emitida en el periodo 2026.

La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápites anteriores sean resueltos en forma favorable a la Compañía; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

(ii) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativos y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por S/10,817,000 (S/5,872,000 en 2024, siendo la principal variación la actualización del valor de un proceso legal en un terreno de Lima Norte, quedando como contingentes posibles un importe de S/7,985,000 (S/6,868,000 al 31 de diciembre de 2024). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

23.2 Compromisos -
A continuación, se detalla los principales compromisos de la Compañía:

(i) Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/162,261,000 y US$77,143,000 (S/130,050,000 y US$82,490,000 al 31 de diciembre de 2024) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.

(ii) Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/214,355,000 y US$2,184,000 (S/215,909,000 y US$2,261,000 al 31 de diciembre de 2024). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

(iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

(iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -
Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente y Fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicometido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

(v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -
Suscrito en 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual la Compañía transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor de la Compañía de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a LP Hoteles S.A. ubicados en Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicometido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la Compañía frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en el 2012, 2013, 2016 y 2018.

A partir de la creación de la subsidiaria LP Hoteles S.A., en el 2020 se modificó el contrato de fideicomiso para que se incluya como fideicomitente a esta nueva subsidiaria y así aporte los flujos de los Hoteles LP de Piura, Tarma, Cuzco y Country Club.

Con fecha 03 de mayo de 2024 mediante escritura pública El Fideicomitente Los Portales, TMF FiduPerú y el Depositario celebraron una Modificación Integral del Fideicomiso para restituir los flujos de la cobranza del negocio de hotelero de LP Hoteles y añadir al dominio fiduciario los flujos de letras de cambio y reafirmar el dominio fiduciario sobre los dos inmuebles hoteleros ubicados en Piura y Tarma. El integro de los activos servirá para continuar respaldando el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía frente a CIFI.

(vi) Contrato Marco para la Constitución del Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. –
Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cual no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. Al 31 de diciembre del 2024 todas las emisiones fueron prepagadas.

(vii) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cual no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. Al 30 de junio de 2025 todas las emisiones fueron pagadas.

(viii) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales -
Suscrito el 21 de abril de 2022 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cual no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(ix) Contrato Marco para la Constitución del Séptimo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales -
Suscrito el 19 de marzo de 2024 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cual no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(x) Contrato Marco para la Constitución del Octavo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 10 de enero de 2025 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(xi) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones -
Suscrito en junio del 2020 por la Compañía en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991 en Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras, hasta por un total en circulación de US$48,000,000 o su equivalente en soles.

(xii) Contrato de Emisión para la Constitución de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de Los Portales S.A.-
Suscrito el 22 de diciembre de 2022 con la Compañía en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación del equivalente en soles a US$35,000,000 el mismo que consistirá en un máximo de dos series de Bonos, con la finalidad de: desarrollar proyectos de habilitación urbana y vivienda dirigidos a los segmentos socioeconómicos medio y bajo en el Perú.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cual no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(xiii) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos (TMF Fiduperú) -
Suscrito en diciembre de 2022 por la Compañía en calidad de fideicomitente y TMF FIDUPERÚ S.A. en calidad de Fiduciaria, en el marco de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de Los Portales S.A. En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras.

23.3 Garantías -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando las obligaciones financieras por S/549,560,000 y US$53,868,000 (S/420,604,000 y US$24,346,000 al 31 de diciembre de 2024), nota 12.

24. Administración de riesgos financieros

24.1 Factores de riesgo financiero -
Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.
El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.
Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

(a) Riesgos de mercado -
El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros de la Compañía comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

(b) Riesgo de tipo de cambio -
La Compañía opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US$). En consecuencia, la Compañía está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al Dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos en dólares estadounidenses:

	2025 US$(000)	20224 US$(000)
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	16,692	15,751
Cuentas por cobrar comerciales	168,121	170,096
Otras cuentas por cobrar	1,037	1,126
Total	185,850	186,973
Pasivos:		
Obligaciones financieras	(68,775)	(63,298)
Obligaciones por arrendamientos	(1,589)	(1,418)
Cuentas por pagar comerciales	(35,127)	(29,902)
Anticipo recibido de clientes	_	(4,368)
Otras cuentas por pagar	(4,280)	(4,075)
Total	(109,771)	(103,061)
Posición activa, neta	76,079	83,912

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre de 2025, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.358 y S/3,368 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.758 y S/3.770 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

La diferencia en cambio, neta por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 está conformada como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	80,693	19,489
Pérdida por diferencia de cambio	(104,242)	(20,848)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	(23,549)	(1,359)

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/5,838,000 (S/6,439,000 en 2024), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera. La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados de la Compañía.

(i) Riesgo de tasa de interés -
La política de la Compañía contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

(c) Riesgo de crédito -
El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, la Compañía sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas de la Compañía evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global a diciembre de 2025, ha sido de 0.44 por ciento (0.42 por ciento en 2024). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
	Deteriorado S/(000)	**No deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)	**Deteriorado** S/(000)	**No deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)
Vigentes	-	813,713	813,713	-	866,072	866,072
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	179	179	-	906	906
	-	813,892	813,892	-	866,978	866,978

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que la Compañía mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que la Compañía conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. Por lo que, la Compañía no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

Para los otros negocios la Compañía ha determinado que no existe riesgo de pérdida crediticia esperada, dado que las ventas son cobradas principalmente en efectivo.

(d) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

El área de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez de la Compañía y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras ("covenants").

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero ("covenants"), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez de la Compañía.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros de la Compañía clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado separado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 1 y 2 años S/(000)	Entre 2 y 5 Años S/(000)	Más de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025:					
Obligaciones financieras (1)	132,002	88,571	237,429	268,974	726,976
Capital	88,461	51,746	152,287	228,228	520,722
Intereses	43,541	36,825	85,142	40,746	206,254
Obligaciones por arrendamientos	1,037	609	760	-	2,406
Cuentas por pagar comerciales	252,523	15,137	30,772	-	298,432
Cuentas por pagar relacionadas	15,375	-	-	-	15,375
Otras cuentas por pagar (2)	27,624	-	-	-	27,624
Total	428,561	104,317	268,961	268,974	1,070,813
Al 31 de diciembre 2024:					
Obligaciones financieras (1)	171,908	107,117	314,670	246,414	840,109
Capital	120,311	65,259	224,873	199,010	609,453
Intereses	51,597	41,858	89,797	47,404	230,656
Obligaciones por arrendamientos	944	575	351	-	1,870
Cuentas por pagar comerciales	262,956	6,466	33,433	-	302,855
Cuentas por pagar relacionadas	16,085	-	-	-	16,085
Otras cuentas por pagar (2)	24,876	-	-	-	24,876
Total	476,769	114,158	348,454	246,414	1,185,795

(1) Incluye intereses por pagar futuros.

(2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

24.2 Administración de riesgo de capital -
Los objetivos de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (menos los anticipos de clientes) entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

El ratio de apalancamiento calculado por la gerencia al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fue como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivo (a)	1,044,383	1,102,348
Total patrimonio (b)	860,543	824,595
Ratio (a/b)	1.21	1.34

24.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -
Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en (Nota 10) ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo corresponde a su valor razonable. La Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado separado de situación financiera. El valor razonable de las obligaciones financieras, revelado en nota 12, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible a la Compañía para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

25. Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activos según estado separado de situación financiera:		
Activos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales	813,892	866,978
Cuentas por cobrar relacionadas	1,573	994
Otras cuentas por cobrar (1)	31,604	32,975
Efectivo y equivalente de efectivo	141,819	182,970
	988,888	1,083,917
Pasivos según estado separado de situación financiera:		
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	511,592	597,039
Obligaciones por arrendamientos	2,407	1,870
Arrendamiento financiero (2)	4,131	4,527
Cuentas por pagar comerciales	298,432	302,855
Cuentas por pagar relacionadas	15,375	16,085
Otras cuentas por pagar (3)	27,624	24,876
	859,561	947,252

1. Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.
2. Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.
3. Los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

26. Estimados y juicios contables significativos

La preparación de los estados financieros separados siguiendo las Normas Internacionales Información Financiera requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros separados; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros separados.

26.1 Estimados críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -
El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. La Compañía aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros separados.

(ii) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos
Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, la Compañía garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. La Compañía estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte de las obligaciones por arrendamientos. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que la Compañía no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

(iii) Estimado de deterioro de las inversiones en subsidiarias
Las inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversione del deterioro.

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

La Compañía clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros separados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

La Compañía reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado separado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento de la Compañía de entregar el inmueble. La Compañía considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo, nota 14.

Plazo de los arrendamientos -

La Compañía tiene suscritos contratos de arrendamiento, principalmente de edificaciones, establecimientos de ventas, los cuales consideran opciones de extensión y de terminación anticipada. Para determinar si es razonablemente seguro ejercer alguna de estas opciones y, de esa forma, definir el plazo de estos arrendamientos, la Compañía aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro cumplir el plazo contractual y no ejercer la opción. Asimismo, si hay penalidades significativas en caso no se extienda el plazo del contrato, se concluirá que es razonablemente seguro ejercer la opción de extensión.
- Si se espera que cualquier mejora efectuada sobre los activos arrendados tenga un valor residual significativo al finalizar el arrendamiento, la Compañía generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, la Compañía considera otros factores, tales como el histórico de permanencia en el arrendamiento, así como la relevancia de los costos o el impacto de una interrupción en las operaciones, si se pretendiera reemplazar el activo arrendado.

La mayor parte de las opciones de extensión en arrendamientos de oficinas y vehículos no se han incluido como parte de las obligaciones por arrendamientos, debido a que la Compañía podría reemplazar estos arrendamientos sin incurrir en costos significativos y sin que las operaciones sean interrumpidas.

El plazo del arrendamiento se reevalúa si la Compañía ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante los años 2025 y 2024, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029, nota 9.

27. Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros separados se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

27.1 Bases de preparación –

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros separados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019, no existe obligación de preparar estados financieros separados; no obstante, en Perú, las entidades tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estos estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27: Estados Financieros Separados. Estos estados financieros separados se hacen públicos dentro del plazo establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, éstos deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF.

(ii) Bases de medición -

Los estados financieros separados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros separados se describen en la nota 27.

27.2 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones

(i) Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones –

La Compañía aplicó por primera vez ciertas nomas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:

En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable.

Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Estas modificaciones no han tenido un impacto en la Compañía.

(ii) Normas emitidas que todavía no entran en vigencia –

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros de la compañía. La compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF – Volumen 11

En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B38 y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un 'agente de facto', y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada.

La Compañía está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros consolidados y las notas a los estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros separados.

27.3 Traducción de moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas que se incluyen en los estados financieros separados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles que es la moneda funcional de la Compañía.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado separado de resultados.

27.4 Activos financieros -

(a) Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales); y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo. Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si la Compañía elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

La Compañía efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

(b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(c) Medición -
En su reconocimiento inicial, la Compañía mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -
La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que la Compañía ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.

- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de "Diferencia en cambio, neta" y las pérdidas por deterioro también son reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.

- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

  Instrumentos de patrimonio -
  Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, la Compañía tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

  Si la Compañía opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que la Compañía tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

(d) Deterioro -
La Compañía evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial, nota 24.1(b).

27.5 Compensación de instrumentos financieros -
Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado separado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia de la Compañía o de la contraparte.

27.6 Efectivo y equivalente de efectivo -

Para fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo corresponde a los rubros de caja, fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos a plazo con menos de tres meses de vencimiento desde la fecha de adquisición, todas ellas registradas en el estado separado de situación financiera. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.
La Compañía ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

27.7 Cuentas por cobrar comerciales -

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la Nota 27.4.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado separado de situación financiera.

En la fecha efectiva en que se cumplen los criterios por el reconocimiento del ingreso por venta de lotes se realiza el cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

27.8 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los proyectos inmobiliarios en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva, cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100 por ciento del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

27.9 Inversiones en subsidiarias -
Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad.

La Compañía tiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto. La Compañía también evalúa la existencia de control en los casos en los que, sin poseer más de 50 por ciento de los derechos a voto, sí puede gobernar las políticas financieras y operativas por virtud de un control de facto.

Las inversiones en subsidiarias se muestran en estos estados financieros separados al costo. Los dividendos en efectivo recibidos de subsidiarias se acreditan a resultados en el momento en que se aprueba su distribución.

Los dividendos recibidos en acciones de subsidiarias no se reconocen en los estados financieros separados. A la fecha de cierre la Gerencia determina si existe evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones. De ser el caso, se determina la pérdida por deterioro, que corresponde a la diferencia entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros, que se reconoce en resultados.

27.10 Propiedades de inversión -
Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando la Compañía dispone de ellas. Cuando la Compañía dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad de la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad de la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16, "Propiedades y equipo".

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la nota 26.2.

27.11 Propiedades y equipos -

Los terrenos y las obras en curso no se deprecian. Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado separado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

La depreciación de los mobiliarios y equipos se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificaciones y otras construcciones	De 4 a 20
Mobiliario y equipos	De 10 a 35

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad y equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado separado de resultados.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

27.12 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

La concesión otorgada a la concesionaria, nota 11 corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajustable. La concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

(b) Programas de computación generados internamente -

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla la Compañía se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;
- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.
Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

27.13 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado separado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios de la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado separado de resultados.

27.14 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

27.15 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados integrales durante el período de los pasivos financieros usando el método de interés efectivo.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

27.16 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren, notas 12 y 22.

27.17 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendataria -

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. La Compañía tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:

    - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
    - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.
Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte de la Compañía.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos "en sustancia"), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;

- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que la Compañía se haya obligado a pagar;
- El precio de ejercer opciones de compra, si la Compañía considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que la Compañía ejercerá esta opción.

Si fuera razonablemente seguro extender el plazo de un arrendamiento, los pagos de arrendamiento del plazo extendido también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada de forma simple, se utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que representa la tasa que se cargaría al arrendatario para captar los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo subyacente al derecho de uso, en un contexto económico similar y bajo términos similares, en lo referido al plazo, garantías y condiciones.
Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, la Compañía toma en cuenta los siguientes criterios:

- En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.
- En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito la Compañía, y
- Aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

La Compañía está expuesta a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, la obligación por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la remedición se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial de la obligación por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que la Compañía esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si la Compañía considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos informáticos y pequeños artículos de mobiliario de oficina.

Pagos de arrendamiento variables
Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100 por ciento de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5 por ciento y 20 por ciento. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación
Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos la Compañía contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo a la Compañía y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven a la Compañía a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -
Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera. La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, la Compañía no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

27.18 Impuestos -

(a) Impuesto a las ganancias -
Porción corriente del Impuesto a las ganancias
El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a las autoridades tributarias. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado separado de situación financiera.

Porción diferida del Impuesto a las ganancias
El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado separado de situación financiera.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros.

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(b) Impuesto sobre las ventas -
Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.

27.19 Provisiones -
Las provisiones se reconocen cuando las entidades de la Compañía tienen una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados integrales como gasto financiero.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades de la Compañía generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

27.20 Capital emitido -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

27.21 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos de la Compañía se derivan de la: (i) venta de lotes urbanos y macrolotes, (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) prestación de servicios de la línea de negocio de rentas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

(i) Obligación de desempeño: La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.

(ii) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.

(iii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).

(iv) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1 por ciento de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de recisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, la Compañía reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20 por ciento o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.

(v) La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

(b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

(c) Arrendamientos -
Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. cuando La Compañía otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.
Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Intereses -
Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

27.22 Reconocimiento de costos y gastos -
El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.
La construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los bienes a ser vendidos y se reconocen conforme se devengan.

27.23 Beneficios a los empleados –
La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones a los trabajadores en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales, a medida que se devengan.

27.24 Distribución de dividendos -
La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado separado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

27.25 Pasivos y activos contingentes -
Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía.

27.26 Información por unidades de negocio -
Las unidades de negocio operativas se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía.

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

27.27 Reclasificaciones de años anteriores
Durante el proceso de preparación de los estados financieros del ejercicio 2025, la Compañía identificó reclasificaciones en la clasificación del detalle de la depreciación y la amortización del año 2024. En este sentido, ha reclasificado:

(i) S/1,271,000 de gastos de depreciación que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.
(j) S/1,195,000 de gastos de amortización que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.

En consecuencia, se ha reformulado la información comparativa con el fin de reflejar adecuadamente la composición de dichos gastos.

28. Eventos posteriores a la fecha del estado separado de situación financiera

Con fecha 11 de marzo de 2026 la junta de accionistas aprobó por unanimidad aumentar el capital social por capitalización de resultados acumulados en S/320,000.000. Como consecuencia de dicho aumento el capital social se incrementa de aproximadamente S/253,754,000 a la nueva suma de S/573,754,000.

No existen otros eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separados y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia del Grupo, que ameriten ajuste a los estados financieros separados presentados o revelación en esta nota.

COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- Nº 025748

CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L.

MATRÍCULA: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificación Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2027.

Lima, 31 de octubre de 2025.

CPC. Onofré Francisco Pizarro Chima
DECANO

CPC. Rafael César Orccón Herrera
DIRECTOR SECRETARIO

EY | Building a better working world

EY está construyendo un mejor mundo de negocios al crear nuevo valor para los clientes, las personas, la sociedad y el planeta, mientras genera confianza en los mercados de capitales.

Impulsados por datos, IA y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar respuestas para los problemas más urgentes de hoy y mañana.

Los equipos de EY trabajan en un espectro completo de servicios en Auditoría, Consultoría, Impuestos y Estrategia & Transacciones. Brindamos soluciones en más de 150 países y territorios, impulsados por conocimientos sectoriales, una red globalmente conectada y multidisciplinaria y socios de ecosistemas diversos.

All in to shape the future with confidence.

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a ey.com/ privacy. Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban.

Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_pe

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados

Los Portales S.A.

Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2025 y de 2024
junto con el dictamen de los auditores
independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, junto con el informe de los auditores independientes

Shape the future
with confidence

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados integrales
Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados

Shape the future
with confidence

Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados
Sociedad Civil de R. L

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas y Directores de Los Portales S.A. y sus Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Los Portales S.A. y sus Subsidiaria (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, así como las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA) aprobado por la Junta de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros consolidados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

Descripción del asunto

Los Portales S.A. y sus Subsidiarias en aplicación de la NIIF15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes), reconoce un ingreso por venta de inmuebles cuando ocurre lo siguiente:

- El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas, y
- Se ha entregado el bien.

Sobre la base de las estimaciones realizadas por el Grupo con evidencia histórica de resoluciones de contratos, si se dan las situaciones anteriormente descritas es más probable que ocurra el cobro de las cuentas por cobrar a sus clientes y por tanto desde ese momento se debe reconocer el ingreso.

Consideramos que el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles es un asunto clave de auditoría debido a que corresponde a un importe significativo de los ingresos del Grupo (S/826,937,000 por venta de inmuebles) y por tratarse de un estimado complejo definido por la gerencia.

La descripción de la metodología aplicada en el reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles; así como las revelaciones requeridas se presenta en la nota 27.21(a) de los estados financieros consolidados.

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría

Nuestros esfuerzos de auditoría sobre la revisión del adecuado reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles se centraron en realizar lo siguiente:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Evaluamos la calidad e integridad de los datos de los reportes operativos utilizados en la estimación de la Compañía del momento en el cual se debe reconocer el ingreso.
- Recalculamos el estimado preparado por la Compañía y verificamos que el reconocimiento de los ingresos se realice cuando existe una mayor posibilidad de que el cliente pague sus cuotas.

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

- Confirmamos que se hayan reconocido los ingresos por venta de inmuebles siguiendo las siguientes condiciones: i) El cliente ha pagado el 20% de cuota inicial; o ha realizado el pago de las primeras 3 cuotas; y ii) Se ha entregado el bien.
- Evaluamos la idoneidad de las revelaciones de los ingresos por ventas de inmuebles en las notas de los estados financieros.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 del Grupo

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría sobre los mismos que obtuve antes de la fecha de este informe de auditoría, y el informe; Y, del que se espera que dispondremos después de la fecha de este informe de auditoría. La gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.

Shape the future
with confidence

Informe de los auditores independientes (continuación)

- Concluimos sobre la idoneidad del uso por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Grupo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
25 de marzo de 2026

Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados

Refrendado por:

Luis Felipe Chancafe Valdivia
C.P.C.C. Matrícula No. 60571

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	203,872	242,499
Cuentas por cobrar comerciales	4	160,714	151,017
Otras cuentas por cobrar	6	11,461	9,250
Inventarios	7	675,955	555,680
Otros activos		1,796	1,687
Total activo corriente		1,053,798	960,133
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales	4	654,549	718,050
Otras cuentas por cobrar	6	31,063	32,629
Propiedades y equipos, neto	8	82,203	77,170
Propiedades de inversión	9	263,881	247,849
Activos intangibles	10	10,055	11,987
Total activo no corriente		1,041,751	1,087,685
Total activo		2,095,549	2,047,818

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	11	128,164	145,321
Obligaciones por arrendamientos	8(h)	5,282	5,427
Cuentas por pagar comerciales	12	278,448	283,048
Otras cuentas por pagar	13	215,322	116,059
Cuentas por pagar relacionadas	5	-	3
Provisiones	24.1(iv)	11,168	6,199
Total pasivo corriente		638,384	556,057
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	11	443,635	478,974
Obligaciones por arrendamientos	8(h)	17,663	23,921
Cuentas por pagar comerciales	12	45,908	39,899
Otras cuentas por pagar	13	18,397	64,071
Impuesto a la renta diferido pasivo	14(c)	50,239	46,180
Total pasivo no corriente		575,842	653,045
Total pasivo		1,214,226	1,209,102
Patrimonio	15		
Capital emitido		253,754	253,754
Reserva legal		53,693	52,477
Otras reservas de patrimonio		5,692	5,692
Resultados acumulados		568,184	526,793
Total patrimonio		881,323	838,716
Total pasivo y patrimonio neto		2,095,549	2,047,818

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Operaciones Continuas			
Ingresos por ventas de inmuebles		826,937	781,028
Ingresos por servicios prestados		60,688	60,894
Ingresos por financiamiento de venta de inmuebles		118,342	116,928
	2	1,005,967	958,850
Costo de venta de inmuebles		(568,102)	(537,248)
Costos por servicios prestados		(36,730)	(34,072)
	16	(604,832)	(571,320)
Utilidad bruta		401,135	387,530
Gastos de ventas	17	(101,532)	(96,493)
Gastos de administración	18	(97,171)	(89,464)
Otros ingresos	20	30,154	32,661
Otros gastos	20	(26,087)	(24,890)
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	9(a)	49	(314)
Utilidad de operación		206,548	209,030
Gastos financieros	21	(57,706)	(59,929)
Diferencia en cambio, neta	24.1(a)	(21,935)	(1,787)
Utilidad antes del impuesto por operaciones continuadas		126,907	147,314
Gasto por impuesto la utilidad	14(a)	(39,970)	(46,915)
Utilidad del año (Operaciones continuas)		86,937	100,399
Otros resultados integrales			
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior		-	(612)
Resultado integral total del año		86,937	99,787
Utilidad básica por acción		0.34	0.40

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	Capital emitido S/(000)	Reserva legal S/(000)	Otras reservas de patrimonio: Excedente de revaluación S/(000)	Otras reservas de patrimonio: Resultados por conversión S/(000)	Otras reservas de patrimonio: Total otras reservas de patrimonio S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total
Saldos al 1 de enero de 2024		253,754	52,261	3,944	1,760	5,704	456,643	768,362
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	100,399	100,399
Transferencia a reserva legal	15(b)	-	972	-	-	-	(972)	-
Diferencia en cambio de operaciones en el exterior					(12)	(12)	-	(12)
Dividendos declarados y pagados	15(d)	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
Otros		-	(756)	-	-	-	723	(33)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		253,754	52,477	3,944	1,748	5,692	526,793	838,716
Saldos al 1 de enero de 2025		253,754	52,477	3,944	1,748	5,692	526,793	838,716
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	86,937	86,397
Transferencia a reserva legal	15(b)	-	1,216				(1,216)	-
Dividendos declarados	15(d)	-	-	-	-	-	(44,160)	(44,160)
Otros		-	-	-	-	-	(170)	(170)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		253,754	53,693	3,944	1,748	5,692	568,184	881,323

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Utilidad del ejercicio		86,937	100,399
Ajustes a la utilidad:			
Depreciación	8(g)	19,026	17,862
Amortización	10(a)	3,685	4,550
Impuesto a la renta diferido	14(c)	4,059	6,027
Cambios en el valor razonable de propiedades de Inversión	9(a)	(49)	314
Diferencia en cambio	11(e) y 8(h)	(31,842)	3,976
Venta de cartera	4(e)	(3,160)	(3,707)
Estimación de deterioro de otras cuentas por cobrar	6(d)	(324)	(460)
Provisión por deterioro de inmuebles terminado	7(d)	925	2,444
Cambios al valor razonable de propiedades de inversión	9(a)	2,554	526
Intereses devengados	21	55,161	58,896
Aumento (disminución) en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar		3,356	(113,480)
Inventarios		103,305	173,361
Otros activos		(8,957)	(2,411)
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones		99,934	(6,113)
Intereses pagados	11(f)	(55,980)	(52,055)
Intereses cobrados		56,143	67,467
Impuesto a la renta pagado		(38,582)	(41,843)
Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación		296,191	215,753
Actividades de inversión			
Compra de activos intangibles	10(a)	(1,857)	(1,851)
Compra de propiedades y equipos	8(a)	(22,374)	(16,805)
Compra de propiedades de inversión	9(a)	(234,161)	(122,781)
Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo utilizado en actividades de inversión		(258,392)	(141,437)

Estado consolidado de flujos de efectivo(continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieras	11(f)	211,636	221,846
Pago de obligaciones financieras	11(f)	(236,497)	(212,146)
Pagos de obligaciones por arrendamientos	8(h)	(7,405)	(7,471)
Pago de dividendos	15(c)	(44,160)	(30,000)
Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(76,426)	(27,771)
Aumento neto (disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo		(38,627)	46,545
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		242,499	195,954
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	3	203,872	242,499
Transacciones significativas que no representaron flujos de efectivo:			
Ingreso de arrendamientos con derecho de uso	8(h)	2,641	1,811
Obligaciones por arrendamiento	11(e)	4,297	4,724
Transferencias de propiedades de inversión a inventarios	9(a)	(227,070)	(171,507)

Los Portales S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Información general

1.1. Antecedentes -

Los Portales S.A. (en adelante, Los Portales o la Compañía) y sus subsidiarias (conjuntamente denominado "Grupo Los Portales" o "el Grupo", ver nota 29) se dedica principalmente al desarrollo de proyectos de habilitación urbana de terrenos y de construcción de viviendas multifamiliares. Además, desarrolla actividades de inversión y operación de servicios hoteleros en Perú.

La Compañía es una sociedad anónima registrada y domiciliada en Perú. Su domicilio legal es Jr. Mariscal La Mar No.991 Magdalena, Lima - Perú.

Las acciones de la Compañía están registradas en la Bolsa de Valores de Lima, bajo el nemónico de "PORTAC 1"; no obstante, en los últimos años no han tenido una alta frecuencia de negociación.

1.2 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 16 de febrero de 2026. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 15 de febrero de 2025 y han sido aprobados por el Directorio el 20 de marzo de 2025 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Información por segmentos

El Comité Ejecutivo del Grupo supervisa la utilidad antes de impuesto para cada unidad de negocio por separado, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación del rendimiento financiero.

Para los segmentos definidos por el Grupo, no existe clientes que individualmente superen el 10 por ciento de los ingresos de las actividades ordinarias de cada unidad de negocio.

Las actividades del Grupo comprenden las siguientes unidades de negocio:

(a) Unidad de Vivienda (Inmobiliario) –
Habilitación Urbana y Vivienda Social -
Comprende las actividades de desarrollo, venta y financiamiento de terrenos dentro de los que destaca:

- Habilitación Urbana Primaria: Comprende el desarrollo de proyectos de lotes de terrenos con instalaciones de servicios básicos (agua, desagüe, y electricidad). Este segmento objetivo se ubica en los niveles socioeconómicos C y D.
- Habilitación Urbana Secundaria: Comprende la venta de lotes para casas de campo y de playa.
- Vivienda Unifamiliar: Comprende la construcción de casas a través de los programas de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. Este segmento objetivo se ubica en familias de niveles socioeconómicos C y D.

Departamentos -
Comprende las actividades de desarrollo y venta de departamentos dentro de proyectos de vivienda multifamiliares residenciales y también desarrolla proyectos como parte del programa Mi Vivienda.

(b) Unidad de Hoteles -
La unidad de hoteles se centra en la operación y administración de hoteles y en la prestación de servicios vinculados al negocio de alimentos y bebidas, banquetes y eventos dentro de los establecimientos operados. En esta unidad se brinda también el servicio de Telemarketing, que maneja y administra los servicios de call center y televentas, dando soporte a todas las unidades del Grupo, potenciando el crecimiento de los negocios.

La estrategia de negocio busca posicionar al Grupo como una cadena nacional de hoteles que provea servicios de calidad a sus huéspedes extranjeros y nacionales, turistas y ejecutivos, desarrollando para ello dos marcas: Hotel Country Club para el segmento de lujo y LP Hoteles S.A. para el segmento corporativo. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo administra 5 hoteles ubicados en Lima, Piura, Máncora, Tarma y Cusco con un total de 288 habitaciones.

(c) Unidad de Rentas -
La Unidad de rentas se dedica a la gestión de arrendamientos de locales comerciales, hoteles y de oficinas de propiedad del Grupo.

El Grupo ha decidido reportar todos sus segmentos operativos. La información por segmentos, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, excluyendo los activos y pasivos no asignados se basa en información contable y se presenta a continuación:

	Inmobiliario S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2025-				
Ingresos por ventas y servicios	826,937	60,040	648	887,625
Ingresos financieros	118,342	-	-	118,342
Costo de venta y de servicios.	(568,102)	(35,913)	(817)	(604,832)
Utilidad bruta	377,177	24,127	(169)	401,135
Gastos de ventas	(97,546)	(3,986)	_	(101,532)
Gastos de administración	(86,380)	(10,358)	(433)	(97,171)
Otros ingresos (egresos)	4,524	(264)	(144)	4,116
Utilidad de operación	197,775	9,519	(746)	206,548
Ingresos financieros	7,939	479	38	8,456
Gasto financiero	(63,503)	(1,871)	(788)	(66,162)
Diferencia en cambio	(23,924)	2,108	(119)	(21,935)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	118,287	10,235	(1,615)	126,907
Al 31 de diciembre de 2025 -				
Activos corrientes	1,032,745	18,727	742	1,052,214
Activos no corrientes	926,895	32,655	76,113	1,035,663
Total activos	1,959,640	51,382	76,855	2,087,877
Obligaciones financieras corrientes	126,982	59	-	127,041
Otros pasivos corrientes	485,269	14,546	489	500,304
Obligaciones financieras no Corrientes	443,591	44	-	443,635
Otros pasivos no corrientes	112,195	12,271	7,741	132,207
Total pasivos	1,168,037	26,920	8,230	1,203,187

	Inmobiliario S/(000)	Hoteles S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2024-				
Ingresos por ventas y servicios	781,028	59,903	991	841,922
Ingresos financieros	116,928	-	-	116,928
Costo de venta y de servicios	(537,248)	(33,309)	(763)	(571,320)
Utilidad bruta	360,708	26,594	228	387,530
Gastos de ventas	(92,888)	(3,605)	_	(96,493)
Gastos de administración	(80,385)	(8,781)	(298)	(89,464)
Otros ingresos/egresos	7,306	28	123	7,457
Utilidad de operación	194,741	14,236	53	209,030
Ingresos financieros	8,621	836	27	9,484
Gasto financiero	(65,287)	(2,203)	(1,923)	(69,413)
Diferencia en cambio	(1,059)	(369)	(359)	(1,787)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	137,016	12,500	(2,202)	147,314
Al 31 de diciembre de 2024 -				
Activos corrientes	931,503	23,658	2,959	958,120
Activos no corrientes	971,736	35,054	74,000	1,080,790
Total activos	1,903,239	58,712	76,959	2,038,910
Obligaciones financieras corrientes	139,691	74	4,270	144,035
Otros pasivos corrientes	384,387	15,326	205	399,918
Obligaciones financieras no Corrientes	466,338	69	12,567	478,974
Otros pasivos no corrientes	148,326	18,177	7,568	174,071
Total pasivos	1,138,742	33,646	24,610	1,196,998

Los ingresos y costo de venta y de servicios, así como el margen bruto corresponden a los 4 segmentos reportables asignados en los segmentos de negocio del Grupo.

A continuación, una conciliación del total de activos por segmentos con el total de activos:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total activos por segmentos	2,087,877	2,038,910
Existencias no asignadas	304	294
Propiedad y equipos no asignados	3,143	3,038
Activos intangibles no asignados	2,945	3,857
Otras cuentas por cobrar no asignados	229	29
Cuentas por cobrar comerciales no asignados	264	722
Efectivo y equivalente de efectivo no asignados	787	968
	2,095,549	2,047,818

A continuación, una conciliación del total de pasivos por segmentos con el total de pasivos:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos por segmentos	1,203,187	1,196,998
Obligaciones financieras	1,123	1,288
Otras cuentas por pagar	7,689	7,579
Cuentas por pagar comerciales	2,227	3,237
	1,214,226	1,209,102

Ver nota 27.4 para política contable relevante sobre la información por segmentos.

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Caja y fondos fijos	349	503
Fondos mutuos (b)	53,844	40,201
Depósitos a plazo (c)	45,151	72,689
Cuentas corrientes (d)	104,528	129,106
	203,872	242,499

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2025, incluye un saldo de S/52,833,000 (S/66,346,000, al 31 de diciembre de 2024) correspondiente a desembolsos efectuados por los bancos para construcción de viviendas, los cuales son liberados con la presentación de las valorizaciones de obras; este proceso de liberación puede tomar entre uno y tres meses.

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a fondos mutuos, con vencimientos de entre 30 y 60 días, los cuales generan rentas variables anualizadas renta en soles de 4.41 por ciento y en dólares de 4.10 por ciento.

(c) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 30 y 60 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles entre 2.40 por ciento y 4.21 por ciento y en dólares entre 2.25 por ciento y 2.95 por ciento.

(d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

Ver nota 27.8 para otras políticas relevantes sobre el rubro efectivo y equivalente de efectivo

4. Cuentas por cobrar comerciales

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025			2024		
	Corriente S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)	**Corriente** S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)
Por ventas de inmuebles (b)	159,427	654,549	813,976	149,251	718,050	867,301
Por rentas y servicios prestados (c)	1,323	-	1,323	1,806	-	1,806
	160,750	654,549	815,299	151,057	718,050	869,107
Estimación de deterioro por pérdida esperada (f)	(36)	-	(36)	(40)	-	(40)
	160,714	654,549	815,263	151,017	718,050	869,067

(b) Las cuentas por cobrar por venta de inmuebles incluyen las cuentas por cobrar por ventas financiadas a los clientes a través de letras aceptadas. Estas ventas se financian en promedio hasta en 109 meses desde la fecha de suscripción del contrato a tasas de mercado para este tipo de transacciones.

El Grupo mantiene la reserva de dominio de los inmuebles como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos.

(c) Las facturas por cobrar por rentas y servicios se estiman cobrar en un periodo menor a un año, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

(d) Información del riesgo de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se presenta en la nota de riesgos financieros, específicamente en la revelación sobre riesgo de crédito, ver nota 24.1.(b).

(e) Con fecha 12 de mayo de 2025, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente U$11,196,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá integra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/3,160,000, que se incluyen en el rubro “Otros ingresos” del estado separado de resultados integrales. Nota 20.

Con fecha 25 de abril de 2024, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente US$11,176,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá integra y totalmente los riesgos de cobrabilidad de la cartera, esta operación generó una ganancia de aproximadamente S/3,707,000, que se incluyen en el rubro “otros ingresos” del estado separado de resultados integrales. Nota 20.

(f) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	40	-
Adiciones	-	40
Recupero y/o castigos	(4)	-
Saldo final del año	36	40

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la estimación de deterioro por pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro. Ver nota 27.9 para otras políticas relevantes sobre el rubro cuentas por cobrar comerciales.

5. Transacciones con partes relacionadas

(a) Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por pagar comerciales -		
Relacionadas -		
Santa Aurelia S.A.	-	3
Total	-	3

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Compensación de la Gerencia clave (*)	12,590	10,328

(*) El Grupo incluye en este concepto a los miembros del Directorio y de la Gerencia. La remuneración a la Gerencia clave, incluye sueldos, beneficios sociales, dietas y aportes legales. El Grupo no otorga a la Gerencia clave beneficios post-empleo, pagos en acciones o beneficios a largo plazo.

(b) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas -
Las transacciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas y evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro. Esta evaluación se realiza anualmente examinando la posición comercial de la parte relacionada y del mercado en el que opera.

En opinión de la Gerencia, las cuentas por cobrar y por pagar clasificadas como corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, serán cobradas y pagadas en el corto plazo.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses ni tienen garantías específicas.

De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a la renta y del impuesto general a las ventas, debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes vinculadas y/o paraísos fiscales. Para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente.

6. Otras cuentas por cobrar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025			2024		
	Corriente S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)	**Corriente** S/(000)	**No corriente** S/(000)	**Total** S/(000)
Anticipos otorgados a proveedores (b)	3,946	-	3,946	3,597	-	3,597
Depósitos en garantía (c)	339	26,867	27,206	550	30,180	30,730
Tributos por cobrar	1,707	4,616	6,323	1,880	3,199	5,079
Reclamaciones a terceros	5,469	-	5,469	3,223	-	3,223
	11,461	31,483	42,944	9,250	33,379	42,629
Estimación de deterioro por pérdida esperada (d)	-	(420)	(420)	-	(750)	(750)
	11,461	31,063	42,524	9,250	32,629	41,879

El saldo de las otras cuentas por cobrar surge de transacciones complementarias a operaciones del Grupo en el curso regular de sus actividades. No devengan intereses y normalmente no tienen garantías o colaterales.

(b) Los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos, para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos entre otros.

(c) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo y bonos de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/23,072,000, y S/25,822,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen entre el 2030 y 2033.

(d) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

	2025 S/(000)	**2024** S/(000)
Saldo inicial	750	1,210
Deducciones	(330)	(460)
Saldo final	420	750

En opinión de la Gerencia del Grupo, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la estimación por pérdida crediticia esperada de las otras cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y no es necesario constituir una provisión adicional por deterioro en este rubro.

7. Inventarios

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	293,150	241,804
Inmuebles terminados (c)	375,937	310,183
Suministros	8,373	6,583
Menos -	677,460	558,570
Desvalorización de inmuebles terminados (d)	(1,505)	(2,890)
	675,955	555,680

(b) Proyectos inmobiliarios en desarrollo -

Los proyectos inmobiliarios en desarrollo se ubican en varias ciudades de Perú y se esperan concluir en los próximos 10 meses. Corresponden a proyectos de habilitación urbana, urbanizaciones de viviendas bajo programas gubernamentales como Techo Propio y Mi Vivienda, y edificios de viviendas multifamiliares.

El movimiento de los proyectos inmobiliarios en desarrollo fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	241,804	234,809
Costos de habilitación y construcción	456,737	359,674
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 9(a)	227,070	171,507
Transferencia a propiedades de inversión, nota 9(a) y (e)	(1,704)	(2,023)
Transferencia a inmuebles terminados	(630,757)	(522,163)
Saldo final del año	293,150	241,804

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los proyectos inmobiliarios en desarrollo por zonas comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima:		
Zona Sur	45,710	18,582
Zona Centro	108,007	86,373
Zona Este	623	-
Zona Norte	7,970	6,175
	162,310	111,130
Otras ciudades del Perú:		
Zona Norte	88,227	69,017
Zona Sur	33,331	43,671
Zona Este	9,282	17,986
	130,840	130,674
	293,150	241,804

(c) Inmuebles terminados -
Corresponde a inmuebles con habilitación urbana y edificaciones que se han concluido y están disponibles para su venta. Estos inmuebles se ubican principalmente en Lima y provincias de acuerdo a la tabla que se presenta a continuación:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	178,378	117,735
Provincias	197,559	192,448
Saldo final	375,937	310,183

(d) El movimiento de la provisión por deterioro de inmuebles terminados fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	2,890	1,839
Adiciones	925	2,444
Extorno por ventas	(2,310)	(1,393)
Saldo final del año	1,505	2,890

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las provisiones por desvalorización de inventarios por aproximadamente S/925,000 y S/2,444,000 corresponden a saldos de lotes de proyectos antiguos.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por desvalorización de inventarios al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 cubre adecuadamente el riesgo de desvalorización de sus inventarios a dichas fechas, por lo que no es necesario registrar alguna provisión adicional.

Ver nota 27.10 para otras políticas relevantes sobre el rubro inventarios.

.

8. Propiedades y equipos, neto

(a) El movimiento del rubro propiedades y equipos y el de su correspondiente depreciación acumulada, al 31 de diciembre, es el que sigue:

	Terrenos S/(000)	Edificaciones y otras construcciones S/(000)	Mobiliario y equipos S/(000)	Obras en curso (d) S/(000)	Derechos de uso (h) S/(000)	Total S/(000)
Costo -						
Saldos al 1 de enero de 2024	2,992	103,134	48,853	5,939	53,005	213,923
Adiciones (b)	-	-	8,515	8,290	1,795	18,600
Transferencias	-	11,946	-	(11,946)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(4,998)	(1,172)	-	(1,473)	(7,643)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	2,992	110,082	56,196	2,283	53,327	224,880
Adiciones (b)	-	3,459	9,045	9,870	2,997	25,371
Transferencias	-	8,598	-	(8,598)	-	-
Baja de activos – costo (c)	-	(2,207)	(2,800)	-	(2,231)	(7,238)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	2,992	119,932	62,441	3,555	54,093	243,013
Depreciación acumulada -						
Saldos al 1 de enero de 2024	-	71,330	30,052	-	35,669	137,051
Bajas de activos – depreciación	-	(4,711)	(1,019)	-	(1,473)	(7,203)
Depreciación del año (g)	-	8,150	5,830	-	3,882	17,862
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	74,769	34,863	-	38,078	147,710
Bajas de activos – depreciación (c)	-	(1,784)	(2,644)	-	(1,498)	(5,926)
Depreciación del año (g)	-	8,206	6,661	-	4,159	19,026
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	81,191	38,880	-	40,739	160,810
Valor neto -						
Saldo al 31 de diciembre de 2025	2,992	38,741	23,561	3,555	13,354	82,203
Saldo al 31 de diciembre de 2024	2,992	35,313	21,333	2,283	15,249	77,170

(b) Las adiciones al 31 de diciembre de 2025 comprenden principalmente: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/6,960,000, ii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/4,162,000, iii) activos por derecho de uso por Vivienda por S/2,997,000; iv) implementación de hoteles y central por aproximadamente S/2,694,000, v) mobiliarios por S/1,616,000, vi) vehículos por S/1,693,000,vii) Local sede corporativa por S/3,702,000, viii) planta de tratamiento de agua por S/983,000, ix) equipos de cómputo por S/564,000.

Las adiciones al 31 de diciembre de 2024 comprenden principalmente: i) obras en casetas de ventas y módulos pilotos por aproximadamente S/6,808,000, ii) adquisiciones de equipos diversos por aproximadamente S/6,026,000, iii) activos por derecho de uso por Vivienda por S/1,795,000; iv) implementación de hoteles y central por aproximadamente S/1,497,000, v) mobiliarios por S/2,218,000, vi) equipos de cómputo por S/248,000, y otros por S/8,000.

(c) Las bajas de activos al 31 de diciembre de 2025 corresponden principalmente a: i) cierre de casetas de ventas por aproximadamente S/2,183,000, ii) activos por derecho de uso por S/2,231,000 iii) obsolescencia de equipos diversos por aproximadamente S/2,141,000, iv) mobiliario por S/349,000 v) vehículos por S/247,000 y baja de activos Estadio Nacional, mejoras por S/27,000 y equipos diversos por S/60,000, que corresponden a la transferencia del Bloque del IPD a los Portales Estacionamientos S.A. realizado el 28 de febrero del 2025.

Las bajas de activos al 31 de diciembre de 2024 corresponden principalmente: i) desincorporación de activos obsoletos y en mal estado por S/989,000, ii) bajas casetas de ventas por S/4,838,000, iii) bajas derechos de uso S/1,473,000, iv) bajas de mobiliarios por S/183,000 y v) baja de luminarias central S/160,000.

(d) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas y casas piloto por aproximadamente S/2,782,000. (S/2,283,000 al 31 de diciembre de 2024). A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.

(e) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Mobiliario y equipos	11,928	7,442
Depreciación acumulada	(5,009)	(2,838)
	6,919	4,604

(f) Distribución del gasto por depreciación -
El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados integrales como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo de ventas, nota 16	9,553	8,775
Gastos de ventas, nota 17	6,624	6,766
Gastos de administración, nota 18	2,849	2,321
	19,026	17,862

Ver nota 27.12 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades y equipos.

(g) Arrendamientos -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo mantiene contratos a largo plazo de arrendamiento con tarifas fijas, vigentes desde marzo de 2009 hasta el 2035, por el alquiler de sus hoteles, casetas de ventas y otros, ubicadas en la ciudad de Lima y provincias. Dichos contratos establecen tarifas fijadas en soles y dólares estadounidenses y tienen un plazo promedio de 10 años, pero pueden tener opciones de extensión de plazo.

Los términos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen una amplia gama de términos y condiciones diferentes. Los contratos de arrendamiento no imponen ningún compromiso de cumplimiento financiero o de otra naturaleza, aparte de la garantía en los activos arrendados que son mantenidos por el arrendador. Los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para fines de préstamo.

Importes reconocidos en el estado de situación financiera -
El estado consolidado de situación financiera muestra los siguientes importes relacionados con arrendamientos:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo por derecho en uso:		
Edificios	13,354	15,249
Obligaciones por arrendamientos:		
Corriente	5,282	5,427
No corriente	17,663	23,921
	22,945	29,348

Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados integrales -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el gasto de depreciación de activos por derecho de uso registrado dentro del estado consolidado de resultados integrales fue el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Depreciación de los activos por derecho de uso:		
Edificios	4,159	3,882

La conciliación de las obligaciones por arrendamientos y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	29,348	32,685
Adiciones	2,641	1,811
Pagos de capital	(7,405)	(7,471)
Bajas	(370)	(15)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo:		
Intereses devengados, nota 21	1,610	1,891
Diferencia en cambio	(2,879)	483
Renegociaciones de contratos	-	(36)
Saldo final del año	22,945	29,348

Ver nota 27.18 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

9. Propiedades de inversión

(a) El movimiento y saldos de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se presenta a continuación:

	Reserva territorial (b) S/(000)	Edificio corporativo y Hoteles (c) S/(000)	Total S/(000)
Año 2025			
Saldo inicial del año	191,845	56,004	247,849
Compras	234,162	-	234,162
Costo de habilitación	7,187	-	7,187
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(227,070)	-	(227,070)
Transferencia de inventarios (e)	1,704	-	1,704
Cambios en el valor razonable (f)	179	(130)	49
Saldo final del año	208,007	55,874	263,881
Año 2024			
Saldo inicial del año	236,121	56,455	292,576
Compras	122,781	-	122,781
Costo de habilitación	3,747	-	3,747
Transferencia de inventarios (e) y nota 7(b)	2,023	-	2,023
Transferencia a inventarios (d) y nota 7(b)	(171,507)	-	(171,507)
Otras bajas (g)	(1,457)	-	(1,457)
Cambios en el valor razonable (f)	137	(451)	(314)
Saldo final del año	191,845	56,004	247,849

(b) Reserva territorial -

Este rubro corresponde a inmuebles adquiridos por el Grupo como reserva territorial sobre los cuales a la fecha de los estados financieros consolidados no se tienen definidas fechas de inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2025, estos terrenos constituyen una reserva de 251.30 hectáreas (223.80 hectáreas en 2024) y están ubicados en diversos distritos de Lima, así como en las provincias de Piura, Chiclayo, Ica y Lima.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los pasivos por la compra de terrenos ascienden a aproximadamente S/109,137,000 y S/101,705,000, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el rubro "Cuentas por pagar comerciales" del estado consolidado de situación financiera, nota 12.

(c) Edificio corporativo y Hoteles

Edificio Corporativo; Incluye la parte correspondiente a la sede corporativa ubicada en el distrito de Magdalena del Mar otorgado por el Grupo para el alquiler a terceros. A la fecha se alquilan para ser utilizado como oficinas administrativas y estacionamientos con un área total de 587 m2, con rentas fijas según los espacios ocupados.

No existe ningún acuerdo de compra sobre la propiedad alquilada y se mantiene una garantía equivalente a dos meses de renta inicial, el cual no genera intereses a favor de los arrendatarios y será devuelto al finalizar el contrato. El Grupo incluye en los contratos cláusulas de gestión de riesgos, tales como, la exigencia de contratación de pólizas de seguros contra todo riesgo sobre las edificaciones arrendadas y sus activos.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los ingresos y costos generados por servicio de alquiler del Edificio Corporativo son S/447,000 y S/559,000, respectivamente (ingresos y costos generados de S/648,000 y S/817,000, respectivamente, en 2024), ver nota 2.

A partir del 1 diciembre del 2020, se alquilaron los Hoteles Tarma y Piura a la subsidiaria Los Portales Hoteles S.A. con tarifas fijas por un periodo de 10 años con posibilidad de renovación automática. Para el periodo 2023 se ha generado una adenda en la cual se incluye una tarifa variable entre 10 y 13 por ciento de los ingresos netos la cual será cobrada siempre que superen a la tarifa fija.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los cobros mínimos por arrendamientos de propiedades de inversión son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Hasta 1 año	1,969	2,561
Mayor de 1 año y hasta 3 año	5,748	5,934
Mayor de 3 años y hasta 6 años	7,200	7,200
	14,917	15,695

(d) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(e) Transferencias desde inventarios -

Las transferencias desde inventarios a propiedades de inversión se realizan principalmente por un cambio de uso de propiedad (macrolotes sin planes de desarrollo y venta en el corto plazo, así como lotes en litigio) y se transfieren al valor razonable. Esto debido a la estrategia comercial que tiene la Compañía en relación con futuros negocios.

A diciembre de 2025 se ha realizado la transferencia de un lote en Juliaca por S/1,409 debido a que no se van a ejecutar las obras generales en dicho proyecto y 5 lotes por S/ 295,000 de lotes en litigio, (A diciembre de 2024 se ha realizado una transferencia de un macro lote por S/1,619,000 y de 4 lotes en litigio por aproximadamente S/404,000).

(f) Valor razonable -
El valor razonable se determina sobre la base de los precios de mercados activos, ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico. Si esta información no estuviera disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos, como por ejemplo el uso de precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo.

Las valuaciones se efectúan a la fecha del estado consolidado de situación financiera por peritos tasadores quienes cuentan con las acreditaciones correspondientes y que tienen experiencia reciente en el lugar y en la categoría de los inmuebles materia de la valuación. El valor razonable para propiedades de inversión en proceso de construcción se aplica sólo si considera que es posible medir su valor razonable de manera confiable.

(g) Otras bajas -
Con fecha 15 de noviembre de 2024 se realiza la donación de 2 terrenos a la Municipalidad Distrital de Paracas, por S/1,486,000, para la Ejecución de Obras de Infraestructura para la Rehabilitación y Mejoramiento del sistema de Agua Potable en el distrito de Paracas, con la finalidad de beneficiar a la comunidad de los proyectos desarrollados en dicha zona

Ver nota 27.11 para otras políticas relevantes sobre el rubro propiedades de inversión y nota 26.2(i) para el juicio crítico aplicado en las propiedades de inversión.

10. Activos intangibles

(a) El movimiento de los intangibles y el de su correspondiente amortización acumulada al 31 de diciembre, es el siguiente:

	Concesiones S/(000)	Licencias S/(000)	Derechos de llave S/(000)	Programas de cómputo y otros (b) S/(000)	Total S/(000)
Costo -					
Saldos al 1 de enero de 2024	1,996	13,760	3,426	27,462	46,644
Adiciones	-	(44)	-	1,895	1,851
Baja por anulación de proyecto Los Portales S.A.	-	(2,613)	-	-	(2,613)
Baja	-	(366)	-	(1,244)	(1,610)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,996	10,737	3,426	28,113	44,272
Adiciones	-	69	-	1,788	1,857
Baja	-	-	-	(104)	(104)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,996	10,806	3,426	29,797	46,025
Depreciación -					
Saldos al 1 de enero de 2024	1,996	7,513	2,850	15,742	28,101
Amortización del año	-	1,816	140	2,594	4,550
Baja	-	(366)	-	-	(366)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,996	8,963	2,990	18,336	32,285
Amortización del año	-	1,176	140	2,369	3,685
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,996	10,139	3,130	20,705	35,970
Valor neto -					
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	667	296	9,092	10,055
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	1,774	436	9,777	11,987

(b) Programas de cómputo y licencias-

Programas de computo

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro comprende principalmente los softwares adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, así como también a los generados internamente que corresponden principalmente a: Sistema de gestión integrado (SGI) por S/447,000, Sistemas de gestión con clientes (CRM) por S/263,000, Integración de sistemas comerciales por S/80,000, Salesforce (CRM) por S/2,837,000, Sistemas control recursos humanos por S/277,000, sistemas de facturación electrónica por S/48,000, sistemas de planificación por S/828,000, Sistemas de autoservicio por S/282,000, Desarrollos Web por S/476,000 y Proyecto TIR por S/141,000 , Zoho S/ 143, 000, Sistema Opera y Simphony - Hoteles por S/187,000, App Vivienda S/190,000,Gestión de contratos S/164,000, entre otros

Licencias

Al 31 de diciembre de 2025, este rubro comprende principalmente licencias adquiridos por el Grupo para desarrollar sus actividades financieras, operativas y ventas, que corresponden principalmente a licencias de: licencias SAP por S/280,000; licencias de protección de datos por S/.92,000; licencias SAC Planning por S/54,000, Licencia Microsoft por S/44,000, licencias de Qlikview por S/. 24,000, entre otros.

(c) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se ha distribuido en el estado consolidado de resultados como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo de ventas, nota 16	484	507
Gasto de ventas, nota 17	1,118	1,210
Gastos de administración, nota 18	2,083	2,833
	3,685	4,550

Ver nota 27.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

11. Obligaciones financieras

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	Corriente		No corriente		Total	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (c)	56,335	67,794	122,426	136,779	178,761	204,573
Bonos y papeles comerciales (d)	70,104	75,913	318,638	339,085	388,742	414,998
Arrendamientos financieros (e)	1,725	1,614	2,571	3,110	4,296	4,724
	128,164	145,321	443,635	478,974	571,799	624,295

Las obligaciones financieras se presentan netas de los costos de transacción incurridos por estructuración de deuda, relacionados a la emisión de bonos y papeles comerciales; y que ascendieron aproximadamente a S/5,410,000 en el año 2025 (aproximadamente S/6,040,000 en el año 2024). Asimismo, se presentan netos del valor razonable de los fondos restringidos por préstamos bancarios y bonos. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas de estos financiamientos y se liberan cada seis meses a diciembre de 2025 el valor razonable de estos fondos asciende S/3,055,000 y S/7,069,000 (aproximadamente S/5,272,000 y S/8,033,000 al 31 de diciembre de 2024).

(b) Préstamos bancarios (locales y multilaterales) -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2030 y presentan una tasa de interés promedio anual de 7.40 por ciento y 7.90 por ciento, respectivamente. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipotecas y fideicomisos, nota 23.2 y 23.3.

(c) Bonos y papeles comerciales -
Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/388,742,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 5.19 por ciento y 10.82 por ciento anual, con vencimiento entre marzo del 2026 y marzo del 2033. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2025 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bono corporativo	Privado	Octavo	1°	Única	US$	5,440	20,498	16/01/2025	16/07/2033
Bono corporativo	Privado	Octavo	2°	Única	US$	5,105	19,236	16/01/2025	16/01/2033
Bono corporativo	Privado	Octavo	3°	Única	US$	4,620	17,062	05/03/2025	05/03/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	4°	Única	US$	4,930	18,206	05/03/2025	05/03/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	5°	Única	US$	6,000	22,404	15/04/2025	15/04/2034
Bono corporativo	Privado	Octavo	6°	Única	S/.	10,000	10,000	12/06/2025	12/06/2030
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	F	S/.	20,000	20,000	28/03/2025	23/03/2026
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	G	S/.	12,570	12,570	27/06/2025	22/06/2026

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene saldos de bonos corporativos y papeles comerciales por S/414,998,000 con tasas de interés anual que oscilan entre 5.88 por ciento y 10.82 por ciento anual, con vencimiento entre marzo del 2025 y marzo del 2033. Los bonos corporativos y papeles comerciales emitidos en el año 2024 fueron:

Instrumento	Oferta	Programa	Número de emisión	Serie/clase	Moneda	Monto de colocación moneda original	Monto de colocación original S/(000)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento
Bono corporativo	Privado	Séptimo	1°	Única	US$	6,000	22,176	21/03/2024	21/03/2032
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	C	S/.	14,984	14,984	22/03/2024	17/03/2025
Bono corporativo	Privado	séptimo	2°	Única	US$	6,000	22,884	21/06/2024	21/06/2032
Bono corporativo	Privado	Séptimo	3°	Única	US$	6,000	22,458	29/08/2024	29/08/2031
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	D	S/.	20,000	20,000	06/09/2024	01/09/2025
Bono corporativo	Privado	Séptimo	4°	Única	US$	4,600	17,282	25/10/2024	25/10/2032
Bono corporativo	Privado	Séptimo	5°	Única	US$	2,900	10,948	29/10/2024	29/10/2031
Papel comercial	Publica	Tercer	1°	E	S/.	19,600	19,600	21/11/2024	16/11/2025
Bono corporativo	Privado	Séptimo	6°	Única	US$	4,500	16,916	29/11/2024	29/11/2032

Los bonos y papeles comerciales se encuentran garantizados con fideicomisos, nota 23.2.

(d) Arrendamientos financieros -

El Grupo mantiene obligaciones financieras por acuerdos denominados arrendamientos financieros con entidades financieras locales. Dichos arrendamientos financieros generan intereses a tasas que fluctúan entre 2.17 por ciento y 8.30 por ciento y están garantizados con los bienes adquiridos.

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Hasta 1 año	1,725	1,614
Mayor a 1 año y hasta 5 años	2,971	3,277
	4,696	4,891
Cargos financieros futuros	(400)	(167)
Valor presente	4,296	4,724

El valor en libros y el valor razonable de las obligaciones financieras es el siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	178,761	204,573	178,550	187,024
Bonos y papeles comerciales	388,742	414,998	390,140	409,024
Arrendamientos financieros	4,296	4,724	4,297	4,528
	571,799	624,295	572,987	600,576

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el calendario de amortización de las obligaciones financieras, netas de intereses por devengar, es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
1 año	128,164	145,321
De 1 - 2 años	59,982	63,783
De 2 - 5 años	185,404	227,592
Más de 5 años	198,249	187,599
	571,799	624,295

(e) La conciliación de las obligaciones financieras y los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento es la siguiente:

	Préstamos bancarios S/(000)	Préstamos a terceros S/(000)	Bonos y papeles comerciales S/(000)	Arrendamientos financieros S/(000)	Total S/(000)
Al 1 de enero de 2025	204,573	-	414,998	4,724	624,295
Adiciones	71,506	-	138,296	1,834	211,636
Pagos de capital	(97,971)	-	(136,653)	(1,873)	(236,497)
Pagos de intereses	(16,786)	-	(38,738)	(456)	(55,980)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	2,465	-	1,063	229	3,757
Intereses devengados, nota 21	16,341	-	36,964	246	53,551
Diferencia en cambio	(1,367)	-	(27,188)	(408)	(28,963)
Al 31 de diciembre de 2025	178,761	-	388,742	4,296	571,799
Al 1 de enero de 2024	203,706	2,237	394,981	4,700	605,624
Adiciones	56,247	-	163,996	1,603	221,846
Pagos de capital	(52,578)	(2,230)	(155,728)	(1,610)	(212,146)
Pagos de intereses	(18,022)	(14)	(33,828)	(191)	(52,055)
Transacciones que no representaron flujos de efectivo					
Otras comisiones	(3,951)	-	4,529	(50)	528
Intereses devengados, nota 21	19,103	7	37,711	184	57,005
Diferencia en cambio	68	-	3,337	88	3,493
Al 31 de diciembre de 2024	204,573	-	414,998	4,724	624,295

Ver notas 27.16, 27.17 y 29.18, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las facturas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de obras. Los terrenos son adquiridos regularmente a plazos originales de hasta 4 años y tienen vencimiento hasta el año 2028.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales de vencimiento corriente es similar a su valor razonable. Las cuentas por pagar a largo plazo se registran al costo amortizado en el estado consolidado de situación financiera.

Ver nota 27.15, para otras políticas relevantes sobre cuentas por pagar comerciales.

13. Otras cuentas por pagar

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Anticipos de clientes (b)	186,274	133,574
Remuneraciones y participaciones por pagar	23,804	22,921
Tributos y contribuciones sociales	14,691	16,550
Resoluciones de contratos y depósitos en garantía	3,140	3,312
Otros	5,810	3,773
	233,719	180,130
Por vencimiento -		
Porción corriente	215,322	116,059
Porción no corriente	18,397	64,071
	233,719	180,130

(b) Anticipos de clientes -

El rubro comprende los pagos recibidos de los clientes de la división del negocio inmobiliario por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realizan durante el período de su habilitación (entre 8 y 10 meses) y antes de que el Grupo realice el reconocimiento del ingreso por la venta del bien. Ver juicio crítico aplicado en los anticipos de clientes en la nota 26.2(ii).

El movimiento de los anticipos de clientes en el año es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	133,574	128,985
Anticipos recibidos en el año	551,409	341,090
Diferencia en cambio	8	150
Anticipos reconocidos como ingreso en el año	(498,717)	(336,651)
Saldo final	186,274	133,574

14. Impuesto a la renta

(a) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	36,149	40,666
Impuesto a la renta diferido	4,059	6,027
Regularización de años anteriores	(238)	222
Saldo final	39,970	46,915

(b) Impuesto a la renta corriente -
El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú el Grupo está sujeto a los impuestos que le sea aplicable.

El impuesto a la renta de tercera categoría aplicable para el año 2025 y de 2024 es de 29.5 por ciento.

Con fecha 13 de setiembre de 2018, se emitió el Decreto Legislativo 1422, el cual incluye entre otras modificaciones la que corresponde a incorporación de conceptos y/o definiciones de "país o territorio no cooperante" y "régimen fiscal preferencial", "establecimiento permanente", "enajenación indirecta" de acciones, así como de los siguientes más significativos:

(i) Precios de Transferencia: Se amplía el ámbito de aplicación de la normativa de Precios de Transferencia a las transacciones realizadas desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o con sujetos cuyos ingresos o ganancias gocen de un régimen fiscal preferencial.

(ii) Devengo: Se establece una definición legal de devengo para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines del Impuesto a la Renta, según la cual las rentas de tercera categoría se entienden devengadas cuando se hayan producido los hechos sustanciales generadores del ingreso y el derecho al mismo no se encuentra sujeto a una condición suspensiva.

(iii) Deducibilidad de gastos financieros: Se incorporan nuevas reglas para la deducibilidad de intereses, y para la aplicabilidad de límites tanto para préstamos otorgados por partes vinculadas, como a créditos otorgados por partes no vinculadas económicamente, indicando términos para deudas constituidas o renovadas hasta el 13 de setiembre de 2018, desde el 14 de setiembre de 2018 y a partir del 1 de enero de 2019. Para aquellas constituidas o renovadas a partir del 1 de enero de 2021, un nuevo límite para la deducción de intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del 30 por ciento del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes.

(iv) Clausula Anti-elusiva General (Norma XVI): Se ha establecido un procedimiento especial para la aplicación de la Norma XVI, según el cual la SUNAT podrá aplicar lo dispuesto en los párrafos segundo al quinto de la Norma XVI en el marco de una fiscalización definitiva, siempre que se cuente previamente con la opinión favorable de un Comité Revisor integrado por tres (3) funcionarios de SUNAT. Asimismo, se ha establecido la obligación del Directorio de aprobar, ratificar o modificar los actos, situaciones y relaciones económicas a realizarse (o realizadas) en el marco de la "planificación fiscal".

(v) Por último, se establece un nuevo supuesto de responsabilidad solidaria para los representantes legales del deudor tributario cuando éste sea sujeto de la aplicación de la Norma XVI, siempre que tales representantes hubieren colaborado con el diseño o la aprobación o la ejecución de actos o situaciones o relaciones económicas previstas en la citada norma.

En 2020, se realizó la publicación de las Leyes No.31104, No.31107, No.31108, No.31110 y otras disposiciones, las cuales entrarán en vigor a partir del ejercicio 2021. A continuación, se detallan los aspectos más significativos:

(i) Deducibilidad de gastos financieros: No serán deducibles los intereses netos (gastos por intereses menos intereses gravables) que excedan del EBITDA (renta neta luego de compensar pérdidas más intereses netos, depreciación y amortización) del año anterior; pudiendo ser arrastrados a los 4 años inmediatos siguientes. Este límite no aplicará a empresas cuyos ingresos netos en el ejercicio gravable sean menores o iguales a 2,500 UIT.

(ii) Devolución del ITAN 2020: La devolución del ITAN se realizará mediante abono en cuenta. Si la Administración no ha respondido a la solicitud de devolución en 30 días hábiles, se considerará aprobada.

(iii) Llevado de libros contables: Las personas naturales, sucesiones indivisas o sociedades conyugales que obtengan rentas o pérdidas de tercera categoría generadas por fondos de inversión patrimonios fideicometidos de sociedades titulizadoras y/o fideicomisos bancarios, cuando provengan del desarrollo o ejecución de un negocio o empresa no se encuentran obligadas a llevar libros y registros contables.

(iv) Régimen especial de depreciación: Desde el ejercicio 2021, los contribuyentes podrán depreciar los bienes de su activo fijo a razón de las siguientes tasas: (i) los edificios y construcciones a una tasa del 20% anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50%; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20%; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50%.

(v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.

(vi) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a la renta de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros de cada subsidiaria, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente. No obstante, en la determinación del impuesto a la renta, se requiere ejercer significativamente de juicio para determinar su provisión.

Por otro lado, para el caso de las entidades en Perú, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y cada subsidiaria en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2021 al 2025 están abiertos a fiscalización.

El periodo 2020 de Los Portales S.A. ha sido fiscalizado entre los meses de marzo del 2024 y julio del 2025 con fecha 24 de julio del 2025 fueron notificadas las Resolución de Determinación. El Impuesto a la Renta acotado fue de S/ 332,000, no hubo salida de caja por tener un saldo a favor.

Con fecha 16 de enero de 2025 se inició el proceso de fiscalización del Impuesto a la Renta del periodo 2023 de Los Portales Departamentos S.A C. con fecha 23 de octubre se notificó la Resolución de Determinación. El impuesto a la renta acotado fue de S/354, el cual se pagó el mismo día que SUNAT informó.

Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas de las subsidiarias de la Compañía están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

(c) Impuesto a la renta diferido –
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo de esta cuenta en el estado consolidado de situación financiera comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuestos diferidos Pasivos:		
Reversible después de 12 meses	102,050	96,377
Reversible dentro de 12 meses	13,339	11,947
Total impuesto diferido pasivo	115,389	108,324
Impuestos diferidos Activos:		
Reversible después de 12 meses	(52,370)	(50,197)
Reversible dentro de 12 meses	(12,780)	(11,947)
Total impuesto diferido activo	(65,150)	(62,144)
Impuesto diferido pasivo, neto	50,239	46,180

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2024	86,072	7,618	9,822	103,512
Cargado (abonado) a resultados	7,936	(1,319)	(1,805)	4,812
Al 31 de diciembre de 2024	94,008	6,299	8,017	108,324
Cargado (abonado) a resultados	5,673	(131)	1,523	7,065
Al 31 de diciembre de 2025	99,681	6,168	9,540	115,389

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido:			
Al 1 de enero de 2024	26,689	36,670	63,359
Abonado (cargado) a resultados	(143)	(1,072)	(1,215)
Al 31 de diciembre de 2024	26,546	35,598	62,144
Abonado (cargado) a resultados	2,173	833	3,006
Al 31 de diciembre de 2025	28,719	36,431	65,150

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	46,180	40,153
Cargo (abono) en resultados	4,059	6,027
Al 31 de diciembre de 2025	50,239	46,180

El impuesto a la renta diferido se provisiona por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de los activos y los pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El valor en libros de impuestos a la renta diferidos activos se revisa a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera y se reduce en la medida en que se determine que es improbable que se genere suficiente utilidad imponible contra la que se pueda compensar el activo diferido.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan y presentan netos en el estado de posición financiera si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente y siempre que los impuestos diferidos se relacionen con la misma entidad y con la misma autoridad tributaria.

El impuesto a la renta calculado sobre la utilidad antes del impuesto difiere del monto teórico que resultaría de usar la tasa promedio ponderado del impuesto aplicable a las utilidades de las empresas consolidadas, como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025		Al 31 de diciembre de 2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes del impuesto a la renta	126,907	100.00	147,314	100.00
Impuesto teórico	37,438	29.50	43,458	29.50
Efecto del impuesto por:				
Ajuste de tasas	(238)	(0.19)	595	0.40
Gasto no deducible neto	2,770	2.17	2,862	1.94
	39,970	31.48	46,915	31.85

15. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el capital social de la Compañía está representado por 253,753,798 acciones comunes de S/1.00 de valor nominal cada una, suscritas y pagadas.

Participación individual del capital	Número de acciones	Porcentaje de participación
Hasta 1.00	1	0.02
De 40.01 a 50	3	99.98
	4	100.00

(b) Reserva legal –

Este rubro comprende la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad neta anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

Con fecha 24 de marzo de 2025, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Subsidiaria LP Hoteles S.A. se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/814,801 y en Los Portales Departamentos se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal S/401,651.

Con fecha 22 de marzo de 2024, en Junta Obligatoria de Accionistas de la Subsidiaria LP Hoteles S.A. se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal por aproximadamente S/660,885 y en Los Portales Departamentos se aprobó la transferencia de resultados acumulados a reserva legal S/311,301.

(c) Otras reservas de patrimonio -

Excedente de revaluación -

Corresponde a la diferencia entre el importe en libros de propiedades y su valor razonable, en función de tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes, a la fecha del cambio de uso y transferencia de un elemento de propiedades y equipos a propiedad de inversión aplicando lo dispuesto en la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo". El excedente de revaluación se transfiere a los resultados acumulados en la medida que se realice, ya sea a través de su depreciación o cuando los activos que le dieron origen se retiren o se vendan.

Resultados por conversión -

Corresponde a la diferencia en cambio resultante de la conversión de los estados financieros de las operaciones extranjeras a la moneda de presentación del Grupo.

(d) Resultados acumulados -

El impuesto a los dividendos y otras formas de distribución de utilidades que acuerden las personas jurídicas a favor de personas naturales y jurídicas no domiciliadas es de 5 por ciento para las distribuciones que se adopten o pongan a disposición en efectivo o en especie durante los años 2025 y 2024.

Con fecha 20 de marzo de 2025 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la distribución de dividendos por un monto de S/44,160,000 los mismos que fueron pagados el día 11 de abril del 2025

Con fecha 22 de marzo de 2024 en Junta Obligatoria de Accionistas se aprobó la distribución de dividendos por un monto de S/30,000,000 los mismos que fueron pagados el día 16 de abril del 2024

Acordado por	**Ejercicio**	**Fecha de acuerdo**	**Fecha de entrega**	**Dividendos acordados** S/(000)	**Dividendos por acción acciones comunes** S/(000)
Junta Obligatoria de Accionistas	2018	22/03/2024	16/04/2024	30,000	0.11822
Junta Obligatoria de Accionistas	2018	20/03/2025	11/04/2025	7,824	0.03083
Junta Obligatoria de Accionistas	2019	20/03/2025	11/04/2025	36,336	0.14319

16. Costo de ventas

El costo de ventas por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Inventario inicial de inmuebles terminados, nota 7(c) y (d)	307,293	319,990
Inventario inicial de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	241,804	234,810
Consumo de matérias primas e insumos	307,689	224,051
Mano de obra directa, nota 19(a)	83,561	65,542
Construcción encargada a terceros, nota 27.22	319,099	264,613
Depreciación, nota 8(g)	9,553	8,775
Amortización, nota 10(c)	484	507
Cargas diversas de gestión y provisiones	708	799
Otros costos de producción	2,223	1,330
Inventario final de proyectos en desarrollo, nota 7(a)	(293,150)	(241,804)
Inventario final de inmuebles terminados, nota 7(c) y (d)	(374,432)	(307,293)
	604,832	571,320

Ver nota 27.22 para políticas relevantes sobre el reconocimiento de costos y gastos.

17. Gastos de ventas

Los gastos de venta por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Marketing y publicidad	48,327	46,715
Cargas de personal, nota 19(a)	41,289	38,385
Depreciación, nota 8(g)	6,624	6,766
Amortización, nota 10(c)	1,118	1,210
Comisión de tarjetas	937	732
Servicios de transporte	1,040	942
Otros	2,197	1,743
	101,532	96,493

18. Gastos de administración

Los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cargas de personal, nota 19(a)	53,382	47,970
Honorarios de terceros	11,053	10,854
Servicios públicos y tributos	7,343	8,318
Depreciación, nota 8(g)	2,849	2,321
Amortización, nota 10(c)	2,083	2,833
Gastos bancarios	5,719	5,256
Mantenimiento	5,021	4,019
Mantenimiento de licencias	2,313	2,063
Seguros diversos	988	862
Alquileres	344	283
Transportes	531	503
Suscripciones diversas	704	672
Otros	4,841	3,510
	97,171	89,464

19. Cargas de personal

(a) Las cargas de personal por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	Costo de venta de inmuebles y de servicios prestados		Gastos de venta		Gastos de administración	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldos	53,984	41,416	25,367	24,089	26,153	23,399
Gratificaciones (b)	8,041	6,307	4,688	4,382	5,341	5,331
Seguridad y provisión social	4,972	3,900	2,563	2,440	3,554	3,001
Compensación por tiempo de servicios (c)	4,801	3,766	2,521	2,381	2,868	2,446
Vacaciones (d)	4,461	3,499	2,261	2,181	2,429	2,188
Participación de los trabajadores (e)	2,466	2,861	1,585	1,733	2,372	2,593
Otras cargas de personal	4,836	3,793	2,304	1,179	10,665	9,012
	83,561	65,542	41,289	38,385	53,382	47,970
Número de trabajadores	532	525	399	405	441	444

(b) Gratificaciones -
El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año.

(c) Compensación por tiempo de servicios -
La compensación por tiempo de servicios del personal corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación peruana vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración mensual vigente a la fecha de su depósito. El Grupo no tiene obligación de pago adicional una vez que efectúa los depósitos de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(d) Vacaciones -
Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengo. La provisión por la obligación estimada por vacaciones del personal, que se calcula sobre la base de una remuneración por cada doce meses de servicios por el período de servicios prestados por los empleados se reconoce a la fecha de cada estado financiero.

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -
El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación legal de los trabajadores en las utilidades de las compañías sobre la base de las disposiciones legales vigentes en cada país en donde operan, de ser aplicable. Para el caso de las entidades en Perú, la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento sobre la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación del impuesto a la renta vigente. Según las leyes peruanas, existe un límite en la participación de los trabajadores, equivalente a 18 sueldos mensuales.

20. Otros ingresos y gastos

Los otros ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Penalidades por recesión de contrato, nota 28.21(b)	21,274	21,446
Provisiones de proyectos cerrados	1,551	1,978
Venta de cartera, nota 4(e)	3,160	3,707
Recupero de contribución por reembolsables	1,178	3,199
Renegociación contractual con proveedor	982	-
Ingreso pronto pago proveedores	451	-
Ingresos regularización de bonos	398	131
Ingreso deterioro otras cuentas por cobrar - garantías	324	460
Recupero recibos liberados y resoluciones vencidas	293	501
Recupero de ajustes de inventarios	212	-
Recupero de seguros	156	107
Recupero TFC		520
Fee administrativo	109	88
Extorno de garantías por pagar	-	307
Ingresos partidas conciliatorias	-	165
Otros	66	52
Total otros ingresos	30,154	32,661

Prorrata de IGV	13,922	12,803
Costo amortizado de terrenos	2,554	526
Provisión de litigios	5,200	4,869
Descartes compra de terrenos	844	778
Baja de activos fijos	694	250
Responsabilidad social	632	532
Donaciones nota9(g)	-	1,486
Bonos 2024	321	-
Desestimación de intangible	-	1,257
Recompra de letras y prepago clientes	367	901
Gastos desestimación de financiamiento IFC	193	-
Gastos mantenimiento proyectos 2da vivienda	157	-
Indemnización clientes	152	799
Multas	107	220
Comisión cartas fianzas	86	-
Gastos por entrega de agua a proyectos	44	103
Siniestros	41	-
Otros	773	366
Total otros gastos	26,087	24,890

21. Gastos financieros

Los gastos financieros por los años terminados el 31 de diciembre, comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Gastos Financieros		
Intereses de obligaciones financieras, nota 11(e)	53,551	57,005
Intereses de obligaciones por arrendamientos, nota 8(h)	1,610	1,891
Otros gastos devengados	11,001	10,517
	66,162	69,413
Ingresos Financieros		
Intereses ganados por ahorros	(8,456)	(9,484)
	57,706	59,929

22. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula del dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Utilidad del año	86,937	100,399
Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción (en miles de acciones)	253,754	253,754
Utilidad por acción (en S/)	0.34	0.40

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción. Ver nota 27.25 para políticas relevantes sobre la utilidad por acción.

23. Contingencias, compromisos y garantías

23.1.1 Contingencias -

(i) Se mantenía en curso un Procedimiento Administrativo de Reclamación Tributaria por la fiscalización del ejercicio 2014, el mismo que cerró en diciembre del 2020, con el resultado del requerimiento Nro.0122200001520, en el cual se da por concluido el proceso y se reafirma SUNAT en sus acotaciones, con una base imponible de S/19,003,000.

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la auditoria del 2014, la misma que ha sido asignada a la Sala Nro.4, se estima que la respuesta por el Tribunal Fiscal será emitida en el periodo 2026.

La Gerencia junto con sus asesores legales, opinan que el Grupo cuenta con fundamentos técnicos y de ley para que los procesos mencionados en los acápites anteriores sean resueltos en forma favorable al Grupo; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

(ii) Por otra parte, la Compañía tiene diversas demandas legales (tributarias, administrativos y civiles) que son llevadas por sus asesores legales externos e internos. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la Compañía ha registrado las provisiones necesarias por (S/11,168,000 y S/6,200,000, respectivamente), siendo la principal variación la actualización del valor de un proceso legal en un terreno de Lima Norte, quedando como contingentes posibles un importe de S/8,037,000 (S/6,181,000 al 31 de diciembre de 2024). La Gerencia y sus asesores legales estiman que el resultado individual de las demandas no debería generar un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

23.2 Compromisos -
A continuación, se detalla los principales compromisos del Grupo:

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/162,261,000 y US$77,143,000 (S/130,050,000 y US$82,490,000 al 31 de diciembre de 2024) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que el Grupo haya completado las obras de habilitación de los terrenos.

(ii) Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene vigente cartas fianzas por S/230,143,000 y US$ 2,184,000 (S/236,039,000 y US$2,184,000 al 31 de diciembre de 2024). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.

(iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de fideicomisario senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario 202r y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

El patrimonio fideicometido se encuentra conformado por los derechos de cobro compuestos por el íntegro de los pagos que efectúen los clientes adquirentes de las unidades inmobiliarias del Proyecto Techo Propio Sol de Piura, incluidos los desembolsos de los créditos hipotecarios que obtengan, el desembolso por el Bono Familiar Habitacional (BFH), así como por los desembolsos que efectúe el BBVA a cuenta de la línea de crédito para financiamiento del Proyecto.

El Contrato de Fideicomiso culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos: (i) que se concluya íntegramente con el Proyecto Inmobiliario; (ii) que la independización de todas las unidades inmobiliarias se encuentren debidamente inscritas, y, se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios de los clientes del Proyecto en las partidas registrales que correspondan a favor de las respectivas entidades financieras, de ser el caso; (iii) se hayan atendido todas las obligaciones garantizadas; (iv) que el Fondo MIVIVIENDA S.A. haya recibido todos los documentos que sean necesarios para culminar con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo a las leyes aplicables.

(iv) Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos -
Suscrito entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente y fideicomisario y Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de fiduciario, en virtud del cual se constituye un Fideicomiso de Titulización y Emisión de Bonos, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Tacna.

Los Portales es el ejecutor, desarrollador y promotor inmobiliario de los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en los terrenos adquiridos en la ciudad de Tacna por parte del Patrimonio Fideicometido.

El Patrimonio Fideicometido se encontrará conformado, principalmente, por los terrenos, las cuentas por cobrar y los flujos de las ventas, así como sus respectivos derechos de cobro. No obstante, los flujos por concepto de saldos de precio de venta representados en letras de cambio serán recibidos directamente en la cuenta de Los Portales, en tanto que los pagos originados por ventas al contado, así como las cuotas iniciales de las ventas al crédito serán depositados en la cuenta del Patrimonio Fideicomitido.

El plazo de vigencia del Fideicomiso es de: (i) cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la fecha de la primera emisión de los bonos, (ii) hasta que se obtenga la inscripción de habilitación urbana e independización de los Proyectos Inmobiliarios que se ejecuten y desarrollen en los registros públicos correspondientes, (iii) como consecuencia de alguna de las causales establecidas en este Acto Constitutivo; o (iv) por decisión unilateral del Fideicomitente.

(v) Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía -
Suscrito en 2012 y modificado en 2016 y 2018, entre Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A. - CIFI y Corporación Interamericana de Inversiones - CII en calidad de Fideicomisarios, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario y Los Portales en calidad de Fideicomitente, mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía, en virtud del cual el Grupo transfirió en dominio fiduciario a La Fiduciaria: (i) los derechos de cobro de tarjetas de crédito por pagos efectuados por los clientes de los Hoteles LP de Chiclayo hasta setiembre del 2018, Cusco, Piura y Tarma, así como los fondos o flujos que correspondan ser liberados a favor del Grupo de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso del Hotel Country Club, así como los derechos de cobro correspondientes a pólizas de seguros, según corresponda; los inmuebles y bienes muebles correspondientes a los Hoteles LP Tarma y Piura. El íntegro del Patrimonio Fideicomitido servirá para respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Grupo frente a CIFI y CII establecidas en el Contrato a Mediano Plazo suscrito en los años 2012, 2013, 2016 y 2018.

A partir de la creación de la subsidiaria LP Hoteles S.A., en el 2020 se modificó el contrato de fideicomiso para que se incluya como fideicomitente a esta nueva subsidiaria y así aporte los flujos de los Hoteles LP de Piura, Tarma, Cuzco y Country Club.

Con fecha 03 de mayo de 2024 mediante escritura pública El Fideicomitente Los Portales, TMF FiduPerú y el Depositario celebraron una Modificación Integral del Fideicomiso para restituir los flujos de la cobranza del negocio de hotelero de LP Hoteles y añadir al dominio fiduciario los flujos de letras de cambio y reafirmar el dominio fiduciario sobre los dos inmuebles hoteleros ubicados en Piura y Tarma. El integro de los activos servirá para continuar respaldando el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la compañía frente a CIFI.

(vi) Contrato Marco para la Constitución de un Fideicomiso de Titulización -
Suscrito el 17 de noviembre de 2015 con Continental Sociedad Titulizadora S.A. en calidad de Fiduciaria y Los Portales S.A. en calidad de Servidor y Originador, en virtud del cual se acordaron los términos y condiciones generales de acuerdo a los cuales el originador, en una o más oportunidades, transferirá fiduciariamente: (i) cuentas por cobrar cedidas que se encuentran respaldadas en letras de cambio derivadas de Contratos de Compraventa Garantizada originado por la venta al crédito de lotes de terreno en el marco de sus negocios de habilitación urbana, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos que servirán de respaldo de una o de más emisiones, hasta por un total en circulación de US$60 millones o su equivalente en soles; y (ii) los lotes en los cuales se han desarrollado los referidos negocios de habilitación urbana y cuyas ventas han originado dichas cuentas por cobrar, con la finalidad que se incorporen a uno o más patrimonios fideicometidos de inmuebles.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato Marco, el originador deberá realizar las labores de Servidor para lo cual realizará por su cuenta y costo, en nombre y representación del fiduciario, la cobranza de los flujos de ingresos provenientes de las cuentas por cobrar cedidas y de las respectivas letras de cambio, así como administrará y custodiará la documentación, excepto por las letras de cambio que serán entregadas al Banco Continental a efectos que éste realice la custodia de las mismas, conforme a lo indicado en el Contrato Marco.

Al cierre de año, el fideicomiso ha sido liquidado debido a que los compromisos vigentes relacionados han sido cancelados.

(vii) Contrato Marco para la Constitución del Cuarto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. -
Suscrito el 19 de setiembre de 2019 con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. Al 31 de diciembre del 2024 estos fueron prepagados.

(viii) Contrato Marco para la Constitución del Quinto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A. –
Suscrito el 20 de agosto de 2020 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros y otros propósitos corporativos.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima. El Emisor está obligado a transferir en una cuenta "Scrow" las letras con las que financia la compra de terrenos a sus clientes, el mismo que servirá como garantía de los bonos corporativos emitidos. Al 30 de junio del 2025 todas las emisiones fueron prepagadas.

(ix) Contrato Marco para la Constitución del Sexto Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 21 de abril de 2022 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(x) Contrato Marco para la Constitución del Séptimo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 19 de marzo de 2024 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(xi) Contrato Marco para la Constitución del Octavo Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Oferta Privada Los Portales S.A.-
Suscrito el 10 de enero de 2025 con Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A. en calidad de Representante de Obligacionistas y Los Portales S.A. en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación de US$30,000,000 o su equivalente en soles el mismo que consistirá en una o más emisiones y/o series, con la finalidad de: sustitución de pasivos financieros.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(xii) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos con Corporación Interamericana de Inversiones (BID - Invest) –
Suscrito en junio del 2020 entre Los Portales S.A. en calidad de fideicomitente, FIDUPERU S.A. en calidad de Fiduciaria y el Banco Interamericano de Inversiones en calidad de Fideicomisario. En él se constituye un patrimonio autónomo independiente, en el cual se incluyen bienes fideicomitidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren: i) un inmueble ubicado en Ugarte y Moscoso No.991, Magdalena del Mar y ii) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas letras, hasta por un total en circulación de US$48,000,000 o su equivalente en soles.

(xiii) Contrato de Emisión para la Constitución de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de Los Portales S.A.-
Suscrito el 22 de diciembre de 2022 con la Compañía en calidad de Emisor hasta por un monto máximo en circulación del equivalente en soles a US$35,000,000 el mismo que consistirá en un máximo de dos series de Bonos, con la finalidad de: desarrollar proyectos de habilitación urbana y vivienda dirigidos a los segmentos socioeconómicos medio y bajo en el Perú.

Estos bonos fueron emitidos bajo la modalidad de Oferta Privada de valores; el cuál no estará regulado por el Mercado de la Bolsa de Valores de Lima.

(xiv) Contrato de fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos (TMF Fiduperú) -
Suscrito en diciembre de 2022 por la Compañía en calidad de fideicomitente y TMF FIDUPERÚ S.A. en calidad de Fiduciaria, en el marco de la Primera Emisión Privada de Bonos Corporativos Sociales de Los Portales S.A. En él, se constituye un patrimonio autónomo independiente en el cual se incluyen bienes fideicomitidos hasta el pago total y oportuno de las obligaciones garantizadas, para lo cual se transfieren i) cuentas por cobrar, cedidas mediante letras de cambio derivadas de los Contratos de Compraventa, y los correspondientes flujos dinerarios generados por los clientes como consecuencia del pago de dichas Letras.

23.3 Garantías -
Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene garantías hipotecarias en entidades financieras garantizando obligaciones financieras por S/1,123,871,436 y US$53,868,298 (S/1,119,736,983 y US$24,345,524 al 31 de diciembre de 2024), nota 11.

24. Administración de riesgos financieros

24.1 Factores de riesgo financiero -
Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El Grupo no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

Sobre la base de las condiciones de mercado, el Grupo revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

(a) Riesgos de mercado -
El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de los instrumentos financieros fluctúe a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los precios de mercado que aplican a los instrumentos financieros del Grupo comprenden al riesgo de tipo de cambio y el riesgo de tasa de interés.

Riesgo de tipo de cambio -
El Grupo opera principalmente en Perú, cuya moneda de circulación legal es el Sol, no obstante, su exposición al riesgo de cambio resulta de sus operaciones denominadas en dólares estadounidenses (US$). En consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de que el tipo de cambio del Sol respecto al dólar estadounidense fluctúe significativamente de manera adversa.

La Gerencia asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

El Grupo mantiene los siguientes activos y pasivos expresados en dólares estadounidenses:

	2025 US$(000)	2024 US$(000)
Activo:		
Efectivo y equivalente de efectivo	19,637	17,248
Cuentas por cobrar comerciales	168,228	170,286
Otras cuentas por cobrar	1,105	290
Total activo	188,970	187,824
Pasivo:		
Obligaciones financieras	(68,775)	(63,298)
Obligaciones por arrendamientos	(7,843)	(8,773)
Cuentas por pagar comerciales	(36,184)	(31,038)
Anticipos recibidos de clientes	(214)	(4,538)
Otras cuentas por pagar	(1,390)	(352)
Total pasivo	(114,406)	(107,999)
Posición activa, neta	74,564	79,825

Los saldos en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio que publica la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Al 31 de diciembre, el tipo de cambio utilizado por el Grupo para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.358 y S/3.368 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.758 y S/3.770 por US$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

La diferencia en cambio, neta por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 está conformada como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ganancia por diferencia de cambio	83,860	21,469
Pérdida por diferencia de cambio	(105,795)	(23,256)
Pérdida por diferencia de cambio, neta	(21,935)	(1,787)

Si al 31 de diciembre de 2025 considerando los saldos de los activos y pasivos financieros a esa fecha, el dólar se hubiera devaluado/apreciado 2 por ciento respecto del Sol y las demás variables se hubieran mantenido constantes, la utilidad antes del impuesto habría sido mayor/menor en S/5,468,000 (S/6,000,000 en 2024), originada principalmente por las obligaciones financieras comprometidas en moneda extranjera.
La Gerencia estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que las variaciones que se producirían en la cotización del dólar estadounidense no impacten desfavorablemente y de manera importante a los resultados del Grupo.

Riesgo de tasa de interés -
La política del Grupo contempla mantener todos sus instrumentos financieros (activos y pasivos) a tasas de interés fijas.

Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros del Grupo expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden sustancialmente a las cuentas por cobrar y el endeudamiento a largo plazo.

La Gerencia considera que el impacto de esta política sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros activos no es relevante.

(b) Riesgo de crédito -
El riesgo de crédito surge del efectivo, del equivalente de efectivo y de los depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de la cartera de clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto de bancos e instituciones financieras, el Grupo sólo realiza operaciones de depósito de sus fondos en instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes sean principalmente "A".

Respecto del riesgo de crédito sobre su cartera de clientes, el área de créditos y cobranzas del Grupo evalúa la calidad crediticia de cada cliente a la fecha de la suscripción de los contratos de venta de inmuebles con financiamiento, tomando en consideración su posición financiera y su récord crediticio; el comportamiento de la cartera es monitoreado detallada y permanentemente para identificar potenciales problemas de morosidad o retrasos.

El ratio de morosidad global a diciembre de 2025, ha sido de 0.44% (0.42% en 2024). El ratio de morosidad se calcula a partir de los créditos vencidos considerando el valor de una, dos y tres letras vencidas más el saldo de letras por vencer, de aquellos créditos con más de tres letras vencidas, dividido entre el valor de la cartera total.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales distinguiendo entre el saldo deteriorado y no deteriorados, se resume como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2025			Al 31 de diciembre de 2024		
	Deteriorado S/(000)	**No deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)	**Deteriorado** S/(000)	**No deteriorado** S/(000)	**Total** S/(000)
Vigentes	-	813,976	813,976	-	867,301	867,301
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	1,251	1,251	-	1,726	1,726
De 91 a más	36	-	36	40	-	40
	36	815,227	815,263	40	869,027	869,067

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar vencidas corresponden, a clientes por los que no existe historia de incumplimiento y con los que el Grupo mantiene aún relaciones comerciales.

Para el negocio inmobiliario el riesgo crediticio se minimiza dado que el Grupo conserva la titularidad de los inmuebles vendidos, mediante la venta garantizada con reserva de dominio, hasta la cancelación de la última cuota del cronograma de pagos. Por lo que, el Grupo no registra estimación de deterioro por pérdida crediticia esperada.

Para los otros negocios el Grupo ha determinado que no existe riesgo de pérdida crediticia esperada, dado que las ventas son cobradas principalmente en efectivo.

(c) Riesgo de liquidez -

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado.

El área de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujos de efectivo preparadas para anticipar los requisitos de liquidez del Grupo y se asegura de que se cuente con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo a la vez suficiente margen de líneas de crédito no usadas en todo momento de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento preestablecidos por la Gerencia ni con las restricciones contempladas en los contratos de obligaciones financieras ("covenants").

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, el cumplimiento de los compromisos de cumplimiento financiero ("covenants"), el cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera y, de ser aplicable, los requisitos regulatorios externos o requerimientos legales.

La Compañía está sujeta al cumplimiento de cinco indicadores financieros asociados a diversas obligaciones financieras a largo plazo. Estos indicadores se calculan en base a los estados financieros consolidados de la Compañía:

1. Ratio de Deuda Financiera Neta sobre EBITDA Ajustado, con límites máximos que oscilan entre 3.75x y 4.00x.
2. Ratio de EBITDA Ajustado sobre Servicio de Deuda, con un límite mínimo de 1.20x.
3. Ratio de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio, con límites máximos que varían entre 1.70x y 1.80x.
4. Ratio de Liquidez, con un límite mínimo de 1.00x.
5. Ratio de Apalancamiento, con un límite máximo de 4.00x.

Cabe destacar que cada acreedor y obligación financiera puede establecer consideraciones específicas para el cálculo de estos indicadores.
Al 31 de diciembre de 2025, la Gerencia confirma que se encuentra en cumplimiento con los ratios financieras de los contratos suscritos.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se depositan en cuentas bancarias a la vista y a plazos cuyos vencimientos se acuerdan considerando el momento en que se requerirán de modo de no afectar los ratios de liquidez del Grupo.

A continuación, se presenta un análisis de los pasivos financieros del Grupo clasificados según su antigüedad, considerando su agrupación desde la fecha del estado consolidado de situación financiera hasta su vencimiento contractual. Los montos expuestos a continuación corresponden a los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Monto de 1 año S/(000)	**Entre 1 y 2 años** S/(000)	**Entre 2 y 5 años** S/(000)	**Más de 5 años** S/(000)	**Total** S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025:					
Obligaciones financieras (1)	151,038	99,581	273,402	268,974	792,995
Capital	103,538	59,982	185,205	228,228	576,953
Intereses	47,500	39,599	88,197	40,746	216,042
Obligaciones por arrendamientos (1)	6,165	5,944	12,963	2,068	27,140
Cuentas por pagar comerciales	278,448	15,137	30,772	-	324,356
Otras cuentas por pagar (2)	32,755	-	-	-	32,755
	468,406	120,662	317,137	271,042	1,177,246
Al 31 de diciembre de 2024:					
Obligaciones financieras (1)	187,593	107,174	324,555	236,414	855,736
Capital	134,971	65,316	232,099	199,010	631,396
Intereses	52,622	41,858	92,456	37,404	224,340
Obligaciones por arrendamientos (1)	6,274	6,234	18,393	3,526	34,427
Cuentas por pagar comerciales	283,048	6,466	33,433	-	322,947
Relacionadas por pagar	3	-	-	-	3
Otras cuentas por pagar (2)	30,006	-	-	-	30,006
	506,924	119,874	376,381	239,940	1,243,119

(1) Incluye los intereses por pagar futuros.

(2) Se excluye los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias.

24.2 Administración de riesgo de capital -
Los objetivos del Grupo al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El Grupo maneja su estructura de capital y realiza ajustes para afrontar los cambios en las condiciones económicas del mercado.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (menos los anticipos de clientes) entre el total patrimonio.

No se ha producido cambios en los objetivos, políticas o procedimientos al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

El ratio de apalancamiento calculado por la Gerencia al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fue como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total, pasivo (a)	1,214,226	1,209,102
Total patrimonio (b)	881,323	838,716
Ratio (a/b)	1.38	1.44

24.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -
Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos del Grupo).

El valor razonable de las propiedades de inversión, revelado en Nota 10, ha sido estimado sobre la base de los precios de mercados activos ajustados cuando es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de cada activo específico (Nivel 2).

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable. El Grupo considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar de corto plazo, es similar a sus valores razonables. Las cuentas por cobrar a largo plazo devengan intereses a tasas de mercado y se registran al costo amortizado en el estado consolidado de situación financiera. El valor razonable de los pasivos financieros, revelado en Nota 12, ha sido estimado descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés vigente en el mercado y que está disponible al Grupo para instrumentos financieros similares (Nivel 2).

25. Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los instrumentos financieros según la categoría establecida en la norma contable NIIF 9 se resumen como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activos según estado consolidado de situación financiera		
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y equivalente de efectivo	203,872	242,499
Cuentas por cobrar comerciales	815,263	869,067
Otras cuentas por cobrar (1)	32,256	33,203
	1,051,391	1,144,769
Otros pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	567,502	619,571
Obligaciones por arrendamientos	22,945	29,348
Arrendamiento financiero (2)	4,296	4,724
Cuentas por pagar comerciales	324,356	322,947
Otras cuentas por pagar (3)	32,755	30,009
	951,854	1,006,599

(1) Los adelantos y tributos se excluyen de las otras cuentas por cobrar, porque este análisis sólo se requiere para instrumentos financieros.

(2) Las categorías en esta revelación son requeridas por la NIIF 9. Los arrendamientos financieros en su mayor parte están fuera del alcance de la NIIF 9; sin embargo, siguen estando dentro del alcance de la norma contable NIIF 7. Por lo tanto, los arrendamientos financieros se muestran por separado.

(3) Los anticipos de clientes y las obligaciones tributarias se excluyen del saldo de cuentas por pagar, porque este análisis sólo es requerido para los instrumentos financieros.

26. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

26.1 Estimados críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no cuentan con precios que surgen de mercados activos se determinan usando distintas técnicas de valuación. El Grupo aplica su juicio para seleccionar entre los distintos métodos y efectúa supuestos que se sustentan principalmente en las condiciones del mercado existentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

(ii) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos -

Con la finalidad de optimizar los costos de arrendamiento durante el plazo contractual, en ciertas ocasiones, el Grupo garantiza el valor residual en relación con los arrendamientos de equipos. El Grupo estima y reconoce los montos que espera pagar por garantías de valor residual como parte del pasivo por arrendamiento. Por lo general, el valor residual estimado al inicio del arrendamiento es igual o mayor que el importe garantizado, por lo que el Grupo no tiene expectativa de efectuar desembolsos por este concepto.

A la fecha de los estados financieros consolidados, se revisa el estimado de valores residuales tomando en cuenta el valor residual real de activos comparables y las expectativas de precios futuros. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se estima que el Grupo no tendrá ningún efecto por este concepto.

(iii) Estimado de deterioro de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas

Las inversiones en negocios conjuntos y asociadas se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversione del deterioro. El Grupo ha realizado las evaluaciones de los flujos futuros y al cierre del periodo 2024 no se han identificado ajustes por este concepto.

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

(i) Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

El Grupo clasifica como propiedades de inversión a los terrenos adquiridos con el propósito de formar parte de su reserva territorial para ser utilizados en futuros proyectos inmobiliarios, pero que a la fecha de los estados financieros consolidados no tienen fecha definida de inicio del desarrollo. Esto debido a diversos factores como, por ejemplo, la apreciación del valor de los terrenos en áreas en proceso de urbanización, la expectativa de apreciación del valor del metro cuadrado de terreno habilitado en el futuro e inclusive la estrategia del plan de desarrollo o sobre situación del mercado inmobiliario, entre otros. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el inicio de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

(iii) Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

El Grupo reconoce los anticipos recibidos por las letras pagadas sobre contratos de bienes aún no entregados como pasivos monetarios y se presentan como parte del saldo de otras cuentas por pagar en el estado consolidado de situación financiera. Esta clasificación obedece a que los contratos de ventas otorgan al cliente el derecho de solicitar la devolución del dinero entregado, más allá del derecho regular a dicha devolución por incumplimiento del Grupo de entregar el inmueble. El Grupo considera que tal derecho del cliente es el indicador clave de que el anticipo recibido representa un elemento monetario que puede ser devuelto en efectivo (Nota 13).

(iv) Plazo de los arrendamientos -

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento, principalmente de edificaciones, establecimientos de ventas, los cuales consideran opciones de extensión y de terminación anticipada. Para determinar si es razonablemente seguro ejercer alguna de estas opciones y, de esa forma, definir el plazo de estos arrendamientos, el Grupo aplica estos criterios:

- Si hay penalidades significativas en caso se termine anticipadamente un contrato, el Grupo generalmente concluirá que es razonablemente seguro cumplir el plazo contractual y no ejercer la opción. Asimismo, si hay penalidades significativas en caso no se extienda el plazo del contrato, se concluirá que es razonablemente seguro ejercer la opción de extensión.
- Si se espera que cualquier mejora efectuada sobre los activos arrendados tenga un valor residual significativo al finalizar el arrendamiento, el Grupo generalmente concluirá que es razonablemente seguro extender el plazo del contrato (o no optar por una terminación anticipada).
- En los demás casos, el Grupo considera otros factores, tales como el histórico de permanencia en el arrendamiento, así como la relevancia de los costos o el impacto de una interrupción en las operaciones, si se pretendiera reemplazar el activo arrendado.

La mayor parte de las opciones de extensión en arrendamientos de oficinas y vehículos no se han incluido como parte del pasivo por arrendamiento, debido a que el Grupo podría reemplazar estos arrendamientos sin incurrir en costos significativos y sin que las operaciones sean interrumpidas.

El plazo del arrendamiento se reevalúa si el Grupo ejerce (o deja de ejercer) alguna opción o si se ve obligado a ejercerla (o a dejar de ejercerla). La evaluación de si una opción es razonablemente segura de ejercer solo se revisa si ocurre un evento o un cambio significativos en las circunstancias, que estén bajo el control del arrendatario. Durante 2025 y de 2024, la revisión de los plazos de arrendamientos, en lo referido a ejercer o no opciones de extensión y terminación anticipada, no llevó a reconocer un aumento en los pasivos por arrendamiento y en los activos por derecho de uso debido a que los vencimientos son hasta el 2029 (Nota 8).

27. Resumen de principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

27.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) e interpretaciones a las NIIF emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF. Los estados financieros consolidados están en conformidad con las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas de la denominación original de este ente en inglés).

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio del Grupo, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF.

(ii) Bases de medición -

Los estados financieros consolidados han sido preparados aplicando la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles (S/000), excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 27.

27.2 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones

(i) Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones –
La Compañía aplicó por primera vez ciertas nomas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:
En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable.

Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Estas modificaciones no han tenido un impacto en el Grupo.

(ii) Normas emitidas que todavía no entran en vigencia –
A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros de la compañía. La compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia.

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF – Volumen 11
En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B38 y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un 'agente de facto', y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada.

El Grupo está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros consolidados y las notas a los estados financieros consolidados.

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Grupo está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Esta modificación no aplica al Grupo.

27.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

Las subsidiarias son las entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las que el Grupo posee control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo está expuesto o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere al Grupo. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de las subsidiarias descritas en la nota 29.

El Grupo utiliza el método de compra para contabilizar la adquisición de subsidiarias. El pago transferido por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo. El pago trasferido incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulta de cualquier acuerdo de precio contingente. Los costos atribuibles a la adquisición se reconocen en resultados conforme se incurra.

Los activos identificables adquiridos, los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valorizan inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición. Sobre la base de adquisición por adquisición del Grupo reconoce cualquier interés no controlante en la adquirida ya sea a valor razonable o al interés proporcional del no controlante en los activos neta de la adquirida.

Las transacciones, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas entre empresas del Grupo se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociada -

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la inversión se reconoce inicialmente a costo, y el importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación en los resultados de la asociada después de la fecha de adquisición.

Negocio conjunto -
Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha aplicado NIIF 11 para todos sus negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en negocios conjuntos se clasifican, ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus negocios conjuntos y ha determinado que se tratan de negocios conjuntos.

Los negocios conjuntos se contabilizan utilizando el método de participación patrimonial. Bajo el método de participación patrimonial, la participación en negocios conjuntos se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades y pérdidas y otros movimientos posteriores a la adquisición.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas en la medida de la participación del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables usadas por los negocios conjuntos se han cambiado según ha sido necesario para asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

27.4 Información por segmentos -
Los segmentos operativos se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo.

El responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 2 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

27.5 Traducción de moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación -
Las partidas que se incluyen en los estados financieros consolidados se miden en la moneda del ambiente económico primario donde opera (su moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en soles que es la moneda funcional del Grupo.

(b) Transacciones y saldos -
Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se remiden. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el rubro Diferencia en cambio, neta del estado consolidado de resultados.

27.6 Activos financieros -

(a) Clasificación -

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Medidos a valor razonable (sea a través de resultados o de otros resultados integrales), y
- Medidos al costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio que la entidad tiene para administrar sus activos financieros y de los términos contractuales que impactan los flujos de efectivo.

Para activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para inversiones en instrumentos de patrimonio que no son mantenidos para negociación, su medición dependerá de si el Grupo elige, de forma irrevocable, al momento de su reconocimiento inicial, reconocer estos instrumentos de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

El Grupo efectúa reclasificaciones de sus instrumentos de deuda, si su modelo de negocio de gestión de estos activos cambia.

(b) Reconocimiento y baja -

Las compras y ventas regulares de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(c) Medición -

En su reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de activos financiero que no se llevan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros llevados al valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Activos financieros que incorporan derivados implícitos son evaluados de forma integral para efectos de determinar si sus flujos de caja solo representan pago de capital e intereses.

Instrumentos de deuda -
La medición posterior de instrumentos de deuda depende del modelo de negocio que el Grupo ha establecido para la gestión del activo, así como de las características de los flujos del activo que se derivan del activo. Existen tres posibles categorías en las que cuales poder clasificar instrumentos de deuda, estas son:

- Costo amortizado: Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es cobrar los flujos de caja contractuales, siempre que estos flujos de caja solo representen pagos de capital e intereses. Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de este tipo de activo financiero, se reconoce en resultados y se presenta en la partida de "otros ingresos (gastos)". Las pérdidas por deterioro se presentan en una partida separada del estado de resultados.

- Valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI): Aplicable para activos cuyo modelo de negocio es mixto, esto es, que se mantienen tanto para cobrar sus flujos contractuales como para obtener flujos de su venta, siempre que los flujos de caja del activo solo representen pagos de capital e intereses. Los cambios en el valor en libros de estos activos financieros se reconocen en otros resultados integrales (ORI), excepto por pérdidas (o reversión de pérdidas) por deterioro, intereses y ganancias o pérdidas por diferencia en cambio, las que son reconocidos en resultados. Cuando el activo financiero es dado de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en otros resultados integrales es reclasificada del patrimonio a resultados y presentada en la partida de otros ingresos (gastos). Los intereses que generan estos activos financieros se reconocen como ingreso financiero usando el método de interés efectivo. Las ganancias o pérdidas por diferencia en cambio se reconocen en resultados en la partida de "Diferencia en cambio, neta" y las pérdidas por deterioro también se reconocidas en resultados y presentadas en una partida separada del estado de resultados.

- Valor razonable a través de resultados (VRGyP): Los activos que no cumplen las condiciones para usar el costo amortizado o el VRORI se miden al valor razonable a través de resultados. Los cambios en el valor razonable de instrumentos de deuda en esta categoría se reconocen como ganancia o pérdida en resultados y presentados de forma neta en la partida de otros gastos (ingresos) en el período en el cual ocurre el cambio.

Instrumentos de patrimonio -

- Posterior al reconocimiento inicial, el Grupo mide las inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Los cambios (ganancias o pérdidas) en el valor razonable de instrumentos de patrimonio mantenidos con el objetivo de negociación, se reconocen en resultados (VRGyP). Para los demás instrumentos de patrimonio, el Grupo tiene una opción irrevocable de designarlos en su reconocimiento inicial en la categoría de VRGyP o presentar los cambios en el valor razonable como parte de los ORI.

Si el Grupo opta por la designación de VRORI, cuando ocurra la baja del activo no es posible reclasificar a resultados las ganancias o pérdidas acumuladas en ORI. Los dividendos que generan estas inversiones se reconocen en resultados desde que el Grupo tiene el derecho contractual a recibirlos, y se presentan en la partida de otros ingresos (gastos). Las pérdidas (o reversiones de pérdidas) por deterioro de instrumentos de patrimonio medidos a VRORI no se presentan de forma separada de los otros cambios en el valor razonable.

(d) Deterioro -

El Grupo evalúa, con una perspectiva de futuro, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a VRORI. La metodología aplicada para determinar el deterioro depende de si el riesgo de crédito de un activo ha experimentado un aumento significativo.

Para cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, el cual requiere estimar la pérdida crediticia de la cuenta por la duración total del instrumento y reconocerla desde su registro inicial (Ver Nota 27.1-b) de Administración de Riesgos Financieros para mayores detalles).

27.7 Compensación de instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera cuando existe derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidarlos sobre bases netas o de realizar el activo y pagar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente a eventos futuros y debe ser exigible en el curso ordinario del negocio y en algún evento de incumplimiento o insolvencia del Grupo o de la contraparte.

27.8 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, fondos fijos, cuentas corrientes y depósitos a plazo con vencimientos originales menores a tres meses. El Grupo utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado consolidado de flujo de efectivo.

El Grupo ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

27.9 Cuentas por cobrar comerciales-

Las cuentas por cobrar comerciales se originan principalmente por la venta de terrenos y/o inmuebles, o servicios prestados en el curso ordinario de las actividades del negocio. Si la cobranza esperada es menor a 12 meses contados desde la fecha de los estados financieros consolidados se clasifica como activo corriente, de lo contrario, se presenta como activo no corriente en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar se reconocen siguiendo los lineamientos de la nota 28.6.

Los pagos que efectúan los clientes al vencimiento de sus letras, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física, se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado consolidado de situación financiera.

En la fecha efectiva en que se cumplen los criterios por el reconocimiento del ingreso por venta de lotes se realiza el cargo a la cuenta anticipos recibidos de clientes por el total de los anticipos recibidos a esa fecha y con cargo a letras por cobrar por el saldo pendiente de cobro de las letras aceptadas por los clientes (neto de intereses por devengar). En este momento se elimina el saldo de las letras reconocido aún en cuentas de orden. Mientras las letras aceptadas por clientes se muestren en cuentas de orden no representan financieramente derechos exigibles de cobro.

27.10 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta. Este rubro también incluye a los materiales y suministros usados en las unidades de negocio de estacionamientos y hoteles.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable, se constituye una provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

En el caso de las edificaciones los proyectos no son financiados por préstamos bancarios o cualquier otra línea de financiamiento, toda vez que este tipo de proyectos genera siempre una caja positiva,cuyos flujos de ingresos se obtienen directamente de los pagos efectuados por los clientes al efectuar las cancelaciones del 100% del valor de la edificación, así como por los pagos de las cuotas iniciales o separaciones; la institución financiera promotora de la obra va liberando los fondos para el pago de las obras de construcción en función a los montos recaudados y a las valorizaciones de las obras.

27.11 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupados por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión; así como terrenos para futuras habilitaciones urbanas.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los gastos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en resultados.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable.

Las propiedades de inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero. Las propiedades de inversión desarrolladas en propiedad de terceros son reconocidas al costo histórico.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan al Grupo y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando el Grupo dispone de ellas. Cuando el Grupo dispone de un inmueble a valor razonable en una transacción de carácter comercial, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción y el ajuste se reconoce en resultados en la línea de ganancia por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión.

Si las propiedades de inversión se ocupan por cualquier entidad del Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipos. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación es considerado en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por cualquier entidad del Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16, "Propiedades y equipo".

Cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso. Ver juicio crítico aplicado a los terrenos clasificados como propiedad de inversión en la nota 27.2.

27.12 Propiedades y equipos -

Los activos de la cuenta propiedades y equipos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades y equipos comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades y equipo se capitalizan sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para el Grupo y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de venta o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de venta o al gasto, según corresponda, en el período en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedad y equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian. Las partidas de propiedades y equipos se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

27.13 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

La concesión otorgada a la concesionaria (Nota 11) corresponde a un servicio público. Los ingresos derivados del desempeño del constructor de la concesionaria se reconocen con cargo al activo intangible debido a que ésta obtiene en contraprestación a su servicio de constructor el derecho de cargar a los usuarios de la infraestructura una tarifa predefinida y reajustable. La concesionaria asume el riesgo de demanda del servicio.

Durante la fase de construcción todos los costos asociados se reconocen en resultados y considerando la característica de la concesión, la concesionaria reconoce un activo intangible que representa el derecho que ha adquirido de cargar a los usuarios para recuperar los montos invertidos.

El activo intangible se reconoce a su costo que corresponde el valor razonable de las actividades de construcción, menos su amortización acumulada, y si las hubiere, las pérdidas por deterioro.

La amortización del activo intangible se realiza cuando está listo para su uso, en línea recta, y por el periodo de su vida útil o del contrato de concesión cual sea menor.

El intangible que corresponde al derecho a cobrar a usuarios se amortiza una vez inicie su puesta en uso de las obras de infraestructura hasta el final del periodo de concesión.

(b) Programas de computación generados internamente -
Los costos asociados con el mantenimiento de los programas de cómputo se reconocen como gastos cuando se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de software identificable y único que controla el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando cumplen con los siguientes criterios:

- Técnicamente es posible completar el software de modo que podrá ser usado;
- La gerencia tiene la intención de terminar los programas de cómputo y de usarlo o venderlo;
- Se tiene la capacidad para usar o vender los programas de cómputo;
- Se puede demostrar que el programa de cómputo probablemente generará beneficios económicos futuros;
- Se tiene los recursos técnicos, financieros y otros recursos necesarios para completar el desarrollo de programas de cómputo que permita su uso o venta; y el gasto atribuible al programa de cómputo durante su desarrollo se puede medir de manera confiable.

Los costos directos que se capitalizan como parte del costo de programas de cómputo incluyen a los costos de los empleados que desarrollan el programa de cómputo y una porción de los costos indirectos correspondientes.

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.
Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

Plusvalía -
Representa el exceso del costo de adquisición de empresas sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los respectivos activos netos adquiridos. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro permanentes en su valor; éstas últimas se determinan sobre la base de pruebas de deterioro ("impairment") efectuadas por el Grupo en cada ejercicio, para determinar si el valor en libros es totalmente recuperable. ´

La evaluación del deterioro de la plusvalía se efectúa anualmente. La Unidad Generadora de Efectivo (UGE) está alineada a la definición de segmento de negocio. El deterioro se determina mediante la evaluación del valor recuperable; considerando, que cuando éste es menor que su valor contable, se reconoce una pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro relacionadas con la plusvalía no pueden ser revertidas en períodos futuros.

27.14 Deterioro de activos no financieros -

Los activos que tienen vida útil indefinida no son objeto de amortización y su valor en libros se somete a pruebas anuales de deterioro. Los activos objeto de amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros no se podría recuperar. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor de mercado y su valor en uso. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre.

El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil.

Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se produce un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.
Las pruebas de deterioro efectuadas por el Grupo, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño, capaces de generar flujos de efectivo identificables).

El cálculo del valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos a las que corresponde la función del activo deteriorado.

De otro lado, el Grupo evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que las pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente.

Si se observan tales indicios del Grupo estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se extornan sólo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable.

El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido, neto de su depreciación, en el caso de que no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registrada. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en el estado consolidado de resultados

27.15 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente, en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

27.16 Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales durante el período de las obligaciones financieras usando el método de interés efectivo.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida de que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta el momento en que el préstamo se reciba. En la medida de que no haya evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los honorarios se capitalizan como pagos por servicios para obtener liquidez y se amortizan durante el período del préstamo con el que se relaciona.

27.17 Costos de financiamiento -

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, producción de activos calificables, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de uso o venta, se agregan al costo de dichos activos hasta el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de uso o venta. Estos son los casos de proyectos en desarrollo y obras en curso de activo fijo.

El ingreso que se obtiene de inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos calificables se deduce de los costos de endeudamiento elegibles para su capitalización. Todos los demás costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren (Ver Nota 11 y 22).

27.18 Arrendamientos -

(a) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. El Grupo tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
  - El Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
  - El Grupo ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y una obligación por arrendamiento, desde la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por parte del Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se miden inicialmente en función de valores presentes. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos que, independiente de su forma, se consideren pagos fijos "en sustancia"), menos cualquier saldo por cobrar por incentivos recibidos para iniciar el arrendamiento;
- Pagos de arrendamiento variables que estén basados en un índice o en una tasa, los cuales se miden, inicialmente, utilizando el índice o la tasa vigente a la fecha de inicio del arrendamiento;
- Los importes de cualquier garantía de valor residual, que el Grupo se haya obligado a pagar;

- El precio de ejercer opciones de compra, si el Grupo considera que es razonablemente seguro que las ejercerá; y
- Pagos de indemnizaciones por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento ha considerado el supuesto que el Grupo ejercerá esta opción.

Si fuera razonablemente seguro extender el plazo de un arrendamiento, los pagos de arrendamiento del plazo extendido también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no puede ser determinada de forma simple, se utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que representa la tasa que se cargaría al arrendatario para captar los fondos necesarios para adquirir un activo de valor similar al activo subyacente al derecho de uso, en un contexto económico similar y bajo términos similares, en lo referido al plazo, garantías y condiciones.

Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, el Grupo toma en cuenta los siguientes criterios:

- En la medida que sea posible, utiliza, como punto de referencia, las tasas de financiamientos recientemente obtenidos y las ajusta para reflejar los cambios en las condiciones desde la fecha que obtuvo tales financiamientos.
- En caso no cuente con financiamientos recientes, aplica un enfoque de acumulación que parte de una tasa libre de riesgo, la que ajusta por el riesgo de crédito el Grupo, y
- Aplica ajustes específicos a la tasa calculada que refleje las condiciones específicas del arrendamiento; por ejemplo, lo referido al plazo, país, moneda y tipo de garantías.

El Grupo está expuesto a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, el pasivo por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la remedición se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre la porción que reduce el capital y la porción que corresponde al costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el plazo de arrendamiento, en un importe que refleje una tasa de interés periódica y constante aplicada sobre el saldo del pasivo a la fecha de cierre.

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que el Grupo esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si el Grupo considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.
Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos, vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Pagos de arrendamiento variables
Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100% de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5% y 20%. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación
Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos el Grupo contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo al Grupo y no a los arrendadores.

Al determinar el plazo de los arrendamientos, la Gerencia toma en cuenta todos los hechos y circunstancias alrededor de la transacción que le permita concluir sobre si existen suficientes incentivos económicos que lleven al Grupo a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador -
Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado consolidado de situación financiera. El Grupo efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios del Grupo. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, el Grupo no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

27.19. Provisiones -
Las provisiones se reconocen cuando las entidades del Grupo, tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades del Grupo generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

27.20 Capital emitido -
Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

27.21 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos se derivan de la venta de terrenos habilitados y viviendas multifamiliares, alquiler de propiedades, servicios por gestión de hoteles y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como ingresos.

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -
Obligación de desempeño: El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.

(i) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.

(ii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).

(iii) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1% de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de recisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, el Grupo reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20% o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.

(iv) El Grupo no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes el Grupo asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

(b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -
El Grupo conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

(c) Arrendamientos -
Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Prestación de servicios de las líneas de negocio de hoteles, estacionamientos y rentas -
Estacionamientos -
El Grupo opera playas de estacionamiento propias y administra playas de estacionamiento de terceros. Los ingresos por estacionamientos se reconocen en un punto en el tiempo, cuando se prestan los servicios directamente a los clientes o cuando se presta el servicio al propietario de la playa de estacionamiento. Cuando el Grupo actúa como agente, la comisión, en lugar del ingreso bruto, se reconoce como ingreso.

Hoteles -
Los ingresos por hoteles incluyen: i) ingresos por alojamiento, ii) ingresos por administración de hotel, y iii) reembolso de costos.
Los ingresos por alojamientos se reconocen en un punto en el tiempo, cuando se presta el servicio al huésped, lo cual se ve reflejado en la ocupabilidad de las habitaciones.

Los ingresos por administración de hotel se reconocen sobre la base de la tarifa establecida en los contratos de administración.

Los ingresos por reembolso de costos de los hoteles administrados se reconocen al momento que se incurre en los mismos.

(e) Intereses -
Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

27.22 Reconocimiento de costos y gastos -
El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

27.23 Distribución de dividendos -
La distribución de dividendos del Grupo se reconoce como pasivo en el estado consolidado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas del Grupo.

27.24 Pasivos y activos contingentes -
Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos al Grupo.

27.25 Utilidad por acción -
La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad por acción común entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación durante el período. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo no tiene instrumentos financieros con efecto diluyente, por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma por los años presentados.

27.26 Reclasificaciones de años anteriores

Durante el proceso de preparación de los estados financieros del ejercicio 2025, la Compañía identificó reclasificaciones en la clasificación del detalle de la depreciación y la amortización del año 2024. En este sentido, ha reclasificado:

(i) S/130,000 de gastos de depreciación que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.
(j) S/1,192,000 de gastos de amortización que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.

En consecuencia, se ha reformulado la información comparativa con el fin de reflejar adecuadamente la composición de dichos gastos.

28. Entidades del grupo

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los estados financieros consolidados del Grupo incorporan los resultados de las operaciones de las empresas que se listan en la tabla presentada a continuación.

		2025		2024	
Subsidiaria	**País**	**Directa**	**Indirecta**	**Directa**	**Indirecta**
Los Portales Departamentos S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
LP Hoteles S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A.	Perú	100.00%	-	100.00%	-
Consorcio Grúas y Depósitos	Perú	-	100.00%	-	100.00%
Soluciones Urbanísticas S.A.C.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%
LP USA S.A.	Perú	99.99%	0.01%	99.99%	0.01%

Los Portales Departamentos S.A.C. (antes Los Portales Construye S.A.C.) -
Se constituyó en Lima el 4 de junio de 2013 y se dedica a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, denuncios agrícolas y urbanas, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales, compra venta de bienes muebles e inmuebles. Su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

LP Hoteles S.A.-
Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos.

Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A. -
Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos. Con fecha 13 de octubre del 2013, el contrato con la Municipalidad de La Victoria se suspendió debido principalmente a que está pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima Metropolitana de la ejecución del proyecto en las áreas de la concesión (cuadras 15 y 16 de Bauzate y Meza y Divino Niño) y establezca el lugar para reubicar la Guardería y el PRONOEI que actualmente se encuentra en el Parque Divino Niño.

Con 17 de marzo del 2022 CEGASA- Consorcio de Estacionamientos Gamarra. dio por resuelto él Contrato de Concesión con la Municipalidad de la victoria, por incumplimiento de obligaciones por parte de dicha Municipalidad y por caducidad de la concesión. Al respecto la Municipalidad no descargó ni se opuso a la resolución ni tampoco desvirtuó los incumplimientos de obligaciones que fueron imputados por parte de CEGASA.

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/115,000 siendo esta última dueña del 100 por ciento de dichas acciones.

Consorcio Grúas y Depósitos -
Con fecha 28 de noviembre de 2016, las empresas Soluciones Urbanísticas S.A.C. y Los Portales S.A. suscribieron un contrato de consorcio denominado "Consorcio Grúas y Depósitos", estableciendo las condiciones bajo las cuales los consorciados, participarán en forma activa y directa en la suscripción, implementación, desarrollo y ejecución del contrato de servicio que suscriba el consorcio y la Municipalidad de San Isidro.

Soluciones Urbanísticas S.A.C. -
Se constituyó en Lima el 19 de setiembre de 2016 con la finalidad de dedicarse a toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de servicios que tengan como objeto el ordenamiento de área públicas, tales como internamiento de vehículos en depósitos, servicio de enganche y arrastre de vehículos con grúas, servicios de cobranza de tarifas y/o obligaciones, servicio de administración y custodia de locales de internamiento vehicular.

Con fecha 26 de marzo de 2018, en Junta General de Accionistas se acordó el aumento de capital por S/111,207 mediante la capitalización de cuentas por cobrar a Soluciones Urbanísticas S.A.C., consecuentemente, la inversión se incrementó de S/10,000 a S/121,000. Posteriormente, la inversión en esta subsidiaria se transfirió a la entidad Los Portales Estacionamientos S.A. como parte de los activos aportados en la reorganización simple.

Con fecha 27 de diciembre del 2022 en Junta General de Accionistas se acordó la venta de las acciones de Los Portales Estacionamientos Operadora S.A a Los Portales S.A. por un valor de S/363,000 siendo esta última dueña del 100% de dichas acciones.

LP USA S.A. -
Se constituyó en Lima el 2 de agosto de 2013 con la finalidad de realizar toda clase de inversiones y negocios de promoción y desarrollo de negocios inmobiliarios, habilitación urbana, desarrollo de denuncios agrícolas y urbanos, desarrollo y promoción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, centros comerciales y empresariales y otras actividades principalmente en los Estados Unidos de América.

29. Eventos posteriores a la fecha del estado consolidado de situación financiera

Con fecha 11 de marzo de 2026 la junta de accionistas aprobó por unanimidad aumentar el capital social por capitalización de resultados acumulados en S/320,0000. Como consecuencia de dicho aumento el capital social se incrementa de aproximadamente S/253,754,000 a la nueva suma de S/573,754,000.

No existen otros eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero consolidado y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia del Grupo, que ameriten ajuste a los estados financieros consolidados presentados o revelación en esta nota.

COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- Nº 025748

CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L.

MATRÍCULA: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificación Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2027.

Lima, 31 de octubre de 2025.

CPC. Onofré Francisco Pizarro Chima
DECANO

CPC. Rafael César Orccón Herrera
DIRECTOR SECRETARIO

EY | Building a better working world

EY está construyendo un mejor mundo de negocios al crear nuevo valor para los clientes, las personas, la sociedad y el planeta, mientras genera confianza en los mercados de capitales.

Impulsados por datos, IA y tecnología avanzada, los equipos de EY ayudan a los clientes a dar forma al futuro con confianza y a desarrollar respuestas para los problemas más urgentes de hoy y mañana.

Los equipos de EY trabajan en un espectro completo de servicios en Auditoría, Consultoría, Impuestos y Estrategia & Transacciones. Brindamos soluciones en más de 150 países y territorios, impulsados por conocimientos sectoriales, una red globalmente conectada y multidisciplinaria y socios de ecosistemas diversos.

All in to shape the future with confidence.

EY se refiere a la organización global y podría referirse a una o más de las firmas integrantes de Ernst & Young Global Limited, cada una de las cuales es una entidad legal independiente. Ernst & Young Global Limited, una compañía del Reino Unido limitada por garantía, no proporciona servicios a clientes. Para conocer la información sobre cómo EY recaba y utiliza los datos personales y una descripción de los derechos que tienen las personas conforme a la ley de protección de datos, ingrese a ey.com/ privacy. Las firmas miembro de EY no ofrecen servicios legales en los casos en que las leyes locales lo prohíban.

Para obtener mayor información acerca de nuestra organización, ingrese a www.ey.com/es_pe

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados

Anexo 1

Reporte sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo

Los Portales 2025

REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA LAS SOCIEDADES PERUANAS (10150)

Denominación:

LOS PORTALES S.A.

Ejercicio:	2025
Página Web:	www.losportales.com.pe
Denominación o razón social de la empresa revisora: (1)	
RPJ	11008436

(1) Solo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría).

SECCION B:

Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas

PILAR I: Derecho de los Accionistas

Principio 1: Paridad de trato

Pregunta I.1

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?	x		

(*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

Pregunta I.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta únicamente con acciones con derecho a voto?	x		

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

Capital suscrito al cierre del ejercicio	Capital pagado al cierre del ejercicio	Número total de acciones representativas del capital
253753798	253753798	253753798

b. Detalle la siguiente información para cada clase de acciones con las que la sociedad cuente:

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos Políticos (*)	Derechos Económicos (*)

(*) En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase, tales como participación y voto en las JGA, de suscripción de acciones, al tratamiento en reorganización societarias, de transferencia de derechos, otros.

Pregunta I.3

	Si	No	Explicación:
En caso de que la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad ejecuta una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?		x	No aplica

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad establece expresamente en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y quien lleva el registro en la matrícula de acciones?	x		
2. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanentemente actualizada?	x		

Indique la periodicidad con la que se actualiza la matrícula de acciones, luego de haber tomado conocimiento de algún cambio.

Periodicidad:	Dentro de las cuarenta y ocho horas	
	Semanal	x
	Otros / Detalle (en días hábiles)	

Principio 3: No dilución en la participación en el capital social

Pregunta I.5

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, adquisiciones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?.		x	Dichas propuestas del Directorio son explicadas mediante un Informe elaborado por éste. De considerarlo necesario el Directorio, dicho Informe cuenta con la opinión de un asesor externo.
2. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?		x	No se cuenta con la política, sin perjuocio que los referidos informes sí son puestos a disposición de los accionistas

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del numeral 1 de la pregunta I.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes(*), precisar si en todos los casos:

	Si	No
¿Se contó con el voto favorable de la totalidad de los Directores Independientes para la designación del asesor externo?		
¿La totalidad de los Directores Independientes expresaron en forma clara la aceptación del referido informe y sustentaron, de ser el caso, las razones de su disconformidad?		

(*) Los Directores Independientes son aquellos que de acuerdo con los Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes, aprobados por la SMV, califican como tal.

Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

Pregunta I.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables y medios para que los accionistas reciban y/o requieran información veraz, suficiente y oportuna?	x		

a. Indique los medios a través de los cuales los accionistas reciben y/o solicitan información de la sociedad.

Medios	Reciben información	Solicitan información
En las oficinas de la sociedad		
Correo electrónico	x	x
Vía telefónica	x	x
Página web corporativa	x	
Correo postal		
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	x	x
Redes Sociales		
Otros / Detalle		

b. ¿La sociedad cuenta y cumple con un plazo máximo establecido formalmente para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas?

Sí [x] No [ ]

De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (en días hábiles)	10

Pregunta I.7

	Si	No	Explicación:
¿Los accionistas cuentan con mecanismos para expresar su opinión sobre la gestión de la sociedad?	x		

De ser afirmativa su respuesta, indique los medios a través de los cuales los accionistas expresan su opinión sobre la gestión de la sociedad.

Medios	Expresan su opinión
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	x
Vía telefónica	x
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	x
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8

	Si	No	Explicación:
1. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?		x	La Política de Dividendos fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la sociedad y no se encuentra sujeta a evaluaciones periódicas
2. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas ?	x		

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 2 de la Pregunta I.8, precise los medios por los que la sociedad puso a disposición de los accionistas su política de dividendos.

Medios	Disposición de política de dividendos
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	Manual de Buen Gobierno Corporativo

b. ¿En el ejercicio que reporta se ha cumplido con la política de dividendos de la sociedad?

Sí [x] No [ ]

De ser negativa su respuesta, indicar los motivos o las razones por las que la sociedad no ha cumplido con su política de dividendos en el ejercicio.

c. Indique la política de dividendos de la sociedad aplicable al ejercicio.

Fecha de aprobación	4/4/2016
Criterios para la distribución de utilidades según la política de dividendos	La Junta General de Accionistas podrá aprobar la distribución de dividendos en cada período anual, por un monto no inferior al 50% de la utilidad distribuible del ejercicio respectivo, teniendo en cuenta la generación de caja, la solvencia, la liquidez, las necesidades de realización de inversiones estratégicas y las expectativas de los accionistas. Los dividendos podrán abonarse en calidad de dividendo a cuenta o definitivos para cada ejercicio, en función a la situación económica y financiera de la empresa, a los planes de inversión futuros y otras perspectivas macroeconómicas. La Junta General de Accionostas podrá delegar en el Directorio la determinación de la fecha efectiva- para la distribución de dividendos.

d. Indique, los dividendos en efectivo y en acciones distribuidos por la sociedad en el ejercicio y en el ejercicio anterior.

	Dividendos por acción			
	Ejercicio que se reporta		Ejercicio anterior al que se reporta	
Por acción	En efectivo	En acciones	En efectivo	En acciones
Clase	0.029716579		0.174026952	
Clase				
Acción de Inversión				

Principio 6: Cambio o toma de control

Pregunta I.9

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?		x	La sociedad no cuenta con dichas políticas, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios

Indique si en su sociedad se ha establecido alguna de las siguientes medidas:

	Si	No
Requisito de un número mínimo de acciones para ser Director		x
Número mínimo de años como Director para ser designado como Presidente del Directorio		x
Acuerdos de indemnización para ejecutivos/ funcionarios como consecuencia de cambios luego de una toma de control y/o reorganización societaria.		x
Otras de naturaleza similar/ Detalle (ejemplo: establecimiento de supermayorías para aprobar fusiones, planes de stock option para empleados, entre otras)		

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

	Si	No	Explicación:
1. ¿El estatuto de la sociedad incluye un convenio arbitral que reconoce que se somete a arbitraje de derecho cualquier disputa entre accionistas, o entre accionistas y el Directorio; así como la impugnación de acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas de la Sociedad?		x	La sociedad no cuenta con dicho convenio, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios
2. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?		x	No aplica

En caso de haberse impugnado acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas u otras que involucre a la sociedad, durante el ejercicio, precise su número.

Número de impugnaciones de acuerdos de JGA	0
Número de impugnaciones de acuerdos de Directorio	0

PILAR II: Junta General de Accionistas (JGA)

Principio 8: Función y competencia

Pregunta II.1

	Si	No	Explicación:
¿Es función exclusiva e indelegable de la JGA la aprobación de la política de retribución del Directorio?		x	Si bien no se cuenta con una política de retribución del Directorio, es la Junta Obligatoria Anual de Accionistas la que aprueba la remuneración del Directorio

Indique si las siguientes funciones son exclusivas e indelegable de la JGA, en caso ser negativa su respuesta precise el órgano que las ejerce.

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales		x	También pueden ser encargadas por el Directorio o por la Gerencia General
Acordar la modificación del Estatuto	x		
Acordar el aumento del capital social	x		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta	x		
Designar auditores externos		x	La Junta de Accionistas puede delegar en el Directorio su designación

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de la JGA, el que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?		x	La empresa no cuenta con dicho reglamento, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios.

a. Precise si los siguientes procedimientos están contemplados en el Reglamento de la JGA o en su defecto indicar en qué documento se contempla dicho procedimiento, de ser el caso:

	Si	No	Denominación del documento
Convocatoria para las JGA presenciales	x		Estatuto Social
Convocatoria para las JGA no presenciales conforme al Estatuto o a la normativa que permita dicha modalidad de JGA		x	
Incorporación de puntos de agenda por parte de los accionistas	x		Manual de Buen Gobierno
Entrega de información adicional a los accionistas para las JGA	x		Manual de Buen Gobierno Corporativo
Desarrollo de las JGA	x		Manual de Buen Gobierno
Nombramiento de los miembros del Directorio	x		Estatuto Social
Representación de los accionistas en las JGA	x		Estatuto Social
Participación de los accionistas en las JGA	x		Estatuto Social
Voto a distancia por medios electrónicos o postales		x	
Otros relevantes en el Reglamento de la JGA/ Detalle			

b. Indique si el procedimiento que regula el desarrollo de la sesión de JGA establece los mecanismos para que los accionistas se pronuncien sobre los siguientes asuntos:

	Si	No
1. Sobre la gestión de la sociedad y resultados económicos de la Sociedad.		x
2. Sobre una nueva propuesta de acuerdo, con respecto a uno o más de los puntos de la agenda.		x

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3

	Si	No	Explicación:
Adicionalmente a los mecanismos de convocatoria establecidos por ley, ¿La sociedad cuenta con mecanismos de convocatoria que permiten establecer contacto con los accionistas, particularmente con aquellos que no tienen participación en el control o gestión de la sociedad?		x	La empresa no cuenta con dicho mecanismo, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios

a. Complete la siguiente información para cada una de las JGA realizadas durante el ejercicio:

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la JGA	Modalidad de la JGA (*)	Tipo de JGA		JGA Universal		Quórum % de instalación	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (**)	No ejerció su derecho de voto
	27/02/2025	Presencial		x	x		100	3	100		
	30/03/2025	Presencial		x	x		100	3	100		
	05/06/2025	Presencial		x	x		100	3	100		

(*) Precisar si la JGA fue presencial o no presencial.
(**) El ejercicio directo comprende el voto por cualquier medio o modalidad que no implique representación.

b. ¿Qué medios, además del contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Sociedades y lo dispuesto en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, utilizó la sociedad para difundir las convocatorias a las JGA durante el ejercicio?

Medios	Difusión convocatorias
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	x
Vía telefónica	
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

c. En los avisos de convocatoria realizados por la sociedad durante el ejercicio:

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las JGA?		x
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a propuestas de acuerdos que se plantean adoptar (mociones) en las JGA?		x
¿Se incluyó como puntos de agenda: “otros temas”, “puntos varios” o similares?		x
¿Se precisó el lugar donde se encontraba disponible el modelo de carta de representación ante la JGA?		x

Pregunta II.4

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad pone a disposición de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA y las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)?		x	La sociedad sí pone a dispisiución de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA, pero no las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)

a. De ser afirmativa su respuesta, precise los medios de difusión de la documentación que sustenta los puntos de agenda y las mociones de la JGA celebrada durante el ejercicio:

Medios	Sustenta puntos y mociones
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	x
Vía telefónica	
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

b. Indique cuáles fueron los documentos que sirvieron de sustento o las mociones que divulgó para la celebración de la JGA durante el ejercicio (puede marcar más de una opción):

Hoja de vida de los candidatos a director.	
Propuesta de texto de modificación de los artículos del Estatuto y motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de artículos del Reglamento de JGA y el motivo	
Propuesta de texto de modificación de la Política de Dividendos y el motivo del	
Propuesta de la aplicación de utilidades.	
Propuesta de servicios y trayectoria de la Sociedad Auditoría Externa.	
Otros relevante (detalle):	

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

	Si	No	Explicación:
¿El Reglamento de JGA incluye mecanismos que permiten a los accionistas ejercer el derecho de formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA y los procedimientos para aceptar o denegar tales propuestas?		x	La sociedad no cuenta con un Reglamento de JGA, sin embargo, en caso algún accionista esté interesado en incluir temas en la agenda de la Junta, además de los mecanismos establecidos en el Estatuto Social y en el Artículo N° 117 de la Ley General de Sociedades, podrá solicitarlo al Directorio por conducto notarial, debiendo acreditar en dicha solicitud que los temas propuestos son de interés social y propios de la competencia legal o estatutaria de la Junta. El Directorio evaluará la solicitud y deberá dar respuesta escrita al accionsta que lo solicitó en un plazo máximo de quince (15) días de recibida la comunicación en cuestión. En caso de denegatoria de la solicitud, el Directorio deberá motivar dicha denegatoria en su

a. Indique la siguiente información relacionada al procedimiento para formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA:

Porcentaje mínimo de acciones del capital social que deben representar los accionistas a fin de presentar propuestas	Plazo máximo (en días hábiles) antes de la JGA para formular la propuesta de punto de agenda	Plazo máximo (en días hábiles) en el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada	Medio por el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada

b. Indique el número de solicitudes presentadas por los accionistas durante el ejercicio para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA, y cómo fueron resueltas:

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

c. En caso de que se hayan denegado en el ejercicio solicitudes para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA indique si la sociedad comunicó el sustento de la denegatoria a los accionistas solicitantes.

En todas las solicitudes	
En algunas solicitudes	
En ninguna de las solicitudes	

Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

Pregunta II.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?		x	La empresa no cuenta con dicho mecanismo, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios

a. De ser el caso, indique los mecanismos o medios que la sociedad tiene para el ejercicio del voto a distancia.

Voto por medio electrónico		Voto por medio postal	

b. De haberse utilizado durante el ejercicio el voto a distancia, precise la siguiente información:

Fecha de la JGA	% voto a distancia				% voto distancia / total
	Correo electrónico	Página web corporativa	Correo postal	Otros	

Pregunta II.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?		x	La Sociedad no cuenta con dichos documentos societarios, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios

Indique si la sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente por:

	Si	No
El nombramiento o la ratificación de los Directores mediante voto individual por cada uno de ellos.		x
La modificación del Estatuto, por cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.		x
Otras/ Detalle		

Pregunta II.8

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?	x		Sí lo permite, sin embargo no está establecido en alguna política

Principio 13: Delegación de voto

Pregunta II. 9

	Si	No	Explicación:
¿El Estatuto de la sociedad permite a sus accionistas delegar su voto a favor de cualquier persona?	x		

En caso de que su respuesta sea negativa, indique si su Estatuto restringe el derecho de representación, a favor de alguna de las siguientes personas:

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

Pregunta II.10

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con procedimientos en los que se detallan las condiciones, los medios y las formalidades a cumplir en las situaciones de delegación de voto?	x		
2. ¿La sociedad pone a disposición de los accionistas un modelo de carta de representación, donde se incluyen los datos de los representantes, los temas para los que el accionista delega su voto, y de ser el caso, el sentido de su voto para cada una de las propuestas?		x	La empresa no pone a disposición un modelo de carta de representación, sin embargo evaluará su eventual implementación para posteriores ejercicios

a. En caso de que su respuesta sea positiva a la pregunta II.10 numeral 2, indique los medios por los que la sociedad puso a disposición el mencionado modelo de carta de representación en JGA celebrada en el ejercicio:

Medios	Disposición modelo de carta
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

b. Indique el contenido mínimo y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una JGA:

Contenido mínimo (p.e. datos de los representantes, sentido de voto por cada uno de los temas de la agenda, u otros).	Datos del representante
Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	Carta Simple
Anticipación (número de días hábiles previos a la JGA con que debe presentarse el poder).	Día hábil previo

Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	Ningún Costo

Pregunta II.11

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?		x	La Sociedad no cuenta con dicha política
2. En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?		x	La Sociedad no cuenta con dicha política

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II.12

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad realiza y documenta el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?		x	La sociedad realiza el seguimiento a los acuerdos adoptados por la JGA, pero no documenta dicho seguimiento
2. Sobre dichos acuerdo, ¿La Alta Gerencia de la sociedad emite reportes periódicos al Directorio y estos son puestos a disposición de los accionistas?		x	La Alta Gerencia de la sociedad no emite dichos reportes, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

a. De ser el caso, indique cuál es el área y/o persona responsable de realizar el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA. En caso de que sea una persona la responsable, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área responsable	Gerencia Legal Corporativa

Persona responsable		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Ernesto Eugenio Stowers Pérez	Gerente Legal Corporativo	Gerencia Legal Corporativa

b. En caso de que su respuesta sea afirmativa a la pregunta II.12 numeral 2, indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición de los accionistas dichos reportes:

Medios	Pone a disposición
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad ha establecido y aplica criterios de selección y permanencia para que su Directorio se encuentre conformado por personas con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética, independencia económica, disponibilidad suficiente y otras cualidades relevantes para la sociedad, de manera que haya pluralidad de enfoques y opiniones?		x	Pese a que no se cuenta con una política que contenga los criterios de selección y permanencia indicados, el Directorio está compuesto por profesionales con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética y otras cualidades relevantes para la sociedad, con el objetivo de contar con pluralidad de enfoques y opiniones

a. Indique la siguiente información correspondiente a los miembros del Directorio de la sociedad durante el ejercicio.

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	N° de acciones	Part. (%)	
Directores (sin incluir a los independientes)									
Ernesto Arturo Raffo Paine	Peruana	M	1964	Administrador de Empresas	3/6/1996				Es Director de GR Holding S.A. y Santa Aurelia S.A. (ambas empresas del mismo Grupo Económico), de Inversiones Urbanísticas S.A., Inversiones Urbanísticas Operadora S.A., Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. y de 2 subsidiarias de la sociedad
Guillermo Juan Velaochaga Raffo	Peruana	M	1965	Abogado	3/26/2012				Es Director de GR Holding S.A. y Santa Aurelia S.A. (ambas empresas del mismo Grupo Económico), de Inversiones Urbanísticas S.A., Inversiones Urbanísticas Operadora S.A., Concesión Estacionamientos Miraflores S.A. y de 2 subsidiarias de la sociedad
Ernesto Fernandini Raffo	Peruana	M	1960	Administrador de Empresas	3/14/2005				Es Director de GR Holding S.A. y Santa Aurelia S.A. (ambas empresas del mismo Grupo Económico) y de 2 subsidiarias de la sociedad
Alberto Pescetto Raffo	Peruana	M	1963	Administrador de Empresas	3/26/2012				Es Director de GR Holding S.A. y Santa Aurelia S.A. (ambas empresas del mismo Grupo Económico) y de 2 subsidiarias de la sociedad
Carlos Ferreiro Rivas	Mexicana	M	1968	Ingeniero Industrial	6/5/2025				Director de ICA Tenedora, S.A. de C.V.

Guadalupe Phillips Margain	Mexicana	F	1971	Abogada	4/4/2016				Directora de: (i) ICA Tenedora, SA de CV; (ii) Grupo Financiero Banorte, SAB de CV; (iii) Grupo Televisa, SAB; (iv) Grupo AXO, SAPI de CV; (v) INNOVA, S de RL de CV; (vi) ICAFLUOR Daniel, S. de R.L. de C.V.
Prospero Antonio Ortega Castro	Mexicana	M	1970	Contador Financiero	10/1/2018				Director de (i) E&I Movilidad México, SAPI de CV; (ii) Constructora Puente Manantial SA de CV; (iii) ICAFLUOR Daniel, S. de R.L. de C.V.; (iv) Operaciones Autovía Libramiento Progreso, S.A. de C.V.; (v) Desarrolladora Multimodal Istmo de Tehuantepec, S.A.P.I de C.V.
Jose Bernardo Casas Godoy	Mexicana	M	1966	Abogado	7/15/2020				Es Director de: (i) E&I Movilidad México SAPI de CV; (ii) Constructora Puente Manantial SA de CV; (iii) Constructora Puente La Unidad, SA de CV; (iv) Operadora el Realito, SA de CV; (v) Operaciones Autovía Libramiento Progreso, S.A. de
Rodrigo Antonio Quintana Kawage	Mexicana	M	1978	Abogado	3/26/2012	6/5/2025			

Directores Independientes

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo de Director durante el ejercicio.

(***) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.

(****) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Ademas indique lo siguiente:

% del total de acciones en poder de los Directores	

	Número de mujeres	Total Directores	% mujeres en el Directorio
Presencia de mujeres en el Directorio	1	8	13

b. Indique si existen requisitos específicos formalmente establecidos para ser nombrado Presidente del Directorio, adicionales a los que se requiere para ser designado Director.

Sí		No	x

En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

c. ¿El Presidente del Directorio cuenta con voto dirimente?

Sí		No	x

Pregunta III.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?		x	La sociedad cuenta con dos Directores Suplentes

De contar con Directores alternos o suplentes, precisar lo siguiente:

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	N° de acciones	Part. (%)	
Ricardo Ibarra Garcia Parra	Mexicana	M	1973	Ingeniero	7/15/2020				Es Director en: (i) Constructora Nuevo Necaxa Tihuatlán, SA de CV; (ii) Constructora Puente Manantial, SA de CV; (iii) Constructora Puente La Unidad, SA de CV; (iv) ICAFLUOR Daniel, S. de R.L. de C.V.; (v) Operaciones Autovía Libramiento Progreso, S.A. de C.V.; (vi) Desarrolladora Multimodal Istmo
Catherine Francesca Raffo Paine	Peruana	F	1969	Administrador de Empresas	3/29/2022				

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser Director alterno o suplente durante el ejercicio.

(***) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.

(****) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.3

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio tiene como función?: *1. Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.*	x		
2. Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.	x		
3. Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.	x		
4. Supervisar la adopción de las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor implementación .	x		
5. Aprobar procedimientos o políticas para prevenir, detectar, gestionar, revelar y sancionar conflictos de interés.	x		
6. Aprobar y vigilar el diseño e implementación del sistema de remuneración e incentivos asegurando que se encuentre alineado a la estrategia corporativa de la sociedad, a sus políticas y a su solidez financiera.	x		

a. Detalle qué otras facultades relevantes recaen sobre el Directorio de la sociedad.

Aprobar el Planeamiento Esttaégico Anual; aprobar y/o modificar la Estructura de Poderes de la Sociedad, nombrar y/o remover al Gerente General y a los demás Gerentes y apoderados de la Sociedad.

b.¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí [ ] No [x]

Indique, de ser el caso, cuáles son las principales funciones del Directorio que han sido delegadas, órgano que las ejerce por delegación y la denominación del documento donde se encuentra dicha delegación:

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones	Denominación del Documento

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.4

	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: *1. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.*	x		
2. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.		x	No se cuenta con una política al respecto, sin embargo los Directores sí tienen derecho a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad
3. Recibir capacitaciones respecto a temas de interés para realizar sus funciones.	x	x	Como parte del proceso de Autoevaluación del Directorio se ha aprobado capacitación anual al Directorio en temas de actualidad económica, entorno de negocios y cumplimeinto normativo.
4. Percibir una retribución por la labor efectuada, que combina el reconocimiento a la experiencia profesional y dedicación hacia la sociedad con criterio de racionalidad.		x	Todos los Directores perciben la misma retribución anual

a. Precise si los miembros del Directorio tienen el deber de informar oportunamente al Directorio de la sociedad los siguientes casos:

	Si	No
Titularidad o tenencia de valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		x
Realización de operaciones con valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		x
Negociaciones en curso respecto a valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		x
Participación en otros Directorios		x

b. En caso de haberse contratado asesores especializados durante el ejercicio, indique si la lista de asesores especializados del Directorio que han prestado servicios durante el ejercicio para la toma de decisiones de la sociedad fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Sí ☐ No ☐

De ser el caso, precise si alguno de los asesores especializados tenía alguna vinculación con algún accionista que cuente con más del 4% del capital social, miembro del Directorio y/o Alta Gerencia (*).

Sí ☐ No ☐

(*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

c. De ser el caso, indique si la sociedad realizó programas de inducción a los nuevos miembros que hubiesen ingresado a la sociedad.

Sí ☐ No ☒

d. ¿La sociedad cuenta con una política de retribución del Directorio aprobada por la JGA?

Sí ☐ No ☒

e. Indique el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones y de las bonificaciones anuales de los Directores, respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.17	Entrega de acciones	
Directores Independientes		Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

f. Precise el esquema de retribución de los miembros del Directorio aplicable en el ejercicio:

Esquema de retribución	Fijo	x
	Variable	
	Mixto (fijo + variable)	

g. Precise los criterios que utiliza la Sociedad para determinar el esquema de retribución de los miembros del Directorio. Solo en el caso que existieran diferencias en los montos o en los porcentajes resultantes de la aplicación de dichos criterios entre los distintos Directores durante el ejercicio, explique las razones que justifican tales diferencias.

			Explicación
Esquema fijo	Por sesión de Directorio		
	Por sesión de Comité		
	Por mes		
	Por año		x
	Otro (detalle)		

Esquema variable	Por resultados del ejercicio		
	Por cumplimiento de objetivos		
	Otro (detalle)		

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.5

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de Directorio que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?		x	La Sociedad no cuenta con dicho Reglamento, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

	Si	No
Políticas y procedimientos para su funcionamiento		
Estructura organizativa del Directorio		
Funciones y responsabilidades del presidente del Directorio		
Funciones y responsabilidades de los miembros de Directorio		
Procedimientos para la identificación, evaluación y nominación de candidatos a miembros del Directorio, que son propuestos ante la JGA		
Procedimientos para los casos de vacancia, cese y sucesión de los Directores		
Políticas y procedimientos para prevenir, detectar, manejar y relevar los conflictos de intereses de los miembros del Directorio		
Criterios utilizados para la evaluación del Directorio y de sus miembros		
Otros / Detalle		

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.6

	Si	No	Explicación:
¿Al menos un tercio del Directorio se encuentra constituido por Directores Independientes?		x	La Sociedad no cuenta con Directores Titulares Independientes

Adicionalmente, a los establecidos en los “Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes”, la sociedad ha establecido los siguientes criterios para calificar a sus Directores como independiente:

n/a

Pregunta III.7

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio declara que el candidato que propone es independiente sobre la base de las indagaciones que realice y de la declaración del candidato?		x	No aplica
2. ¿Los candidatos a Directores Independientes declaran su condición de independiente ante la sociedad, sus accionistas y directivos?		x	No aplica

Indique si al menos una vez al año el Directorio verifica que los Directores Independientes mantengan el cumplimiento de los requisitos y condiciones para poder ser calificados como tal.

Sí ☐ No ☐

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.8

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio cuenta con un plan de trabajo anual que contribuye a la eficiencia de sus funciones?		x	Los Directores realizan reuniones periódicas para revisar los temas vinculados a sus funciones a fin de hacer más eficiente su gestión

Pregunta III.9

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad brinda a sus Directores los canales y procedimientos necesarios para que puedan participar eficazmente en las sesiones de Directorio, inclusive de manera no presencial?	x		Los Directores pueden participar en las Sesiones de Directorio de manera no presencial

a. Indique con relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	5
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con los plazos de convocatoria	0
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con las disposiciones o procedimientos internos de entrega de información a los Directores	0
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	0
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las que no asistió alguno de los Directores independientes	
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	4
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

(*) En este campo deberá informarse el número de sesiones que se han llevado a cabo al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 167 de la LGS.

b. Indique la siguiente información respecto de la asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio .

Nombres y apellidos	Número de sesiones convocadas	Número de sesiones convocadas a las que asistió	Número de sesiones universales a las que asistió
Ernesto Raffo Paine	5	5	
Guillermo Velaochaga Raffo	5	5	
Ernesto Fernandini Raffo	5	4	
Alberto Pescetto Raffo	5	4	
Jose Bernardo Casas Godoy	5	5	
Carlos Ferreiro Rivas	5	3	
Guadalupe Phillips Margain	5	0	
Próspero Ortega Castro	5	4	

c. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio se realizaron las convocatorias en el Ejercicio:

3 días calendario	De 4 a 6 días calendario	Mayor a 6 días calendario
	x	

d. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio en el Ejercicio se pusieron a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en dichas sesiones.

Menor a 3 días hábiles	De 3 a 5 días hábiles	Mayor a 5 días hábiles
x		

Pregunta III.10

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado?	x		El Directorio realizó evaluación en el 2025
2. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, el desempeño de sus miembros?		x	No se realiza dicha evaluación, sin embargo se evaluará su implementación para posteriores ejercicios
3. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?		x	No se realiza, sin embargo se evaluará su implementación para posteriores ejercicios

a. Indique si se han realizado evaluaciones de desempeño del Directorio durante el ejercicio.

	Si	No
Como órgano colegiado	x	
A sus miembros		x

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior en cualquiera de los campos sea afirmativa, indicar la información siguiente para cada evaluación:

Evaluación	Autoevaluación			Evaluación externa			
	Fecha	Difusión de resultados (Si/No)	Difundido a (*)	Fecha	Entidad encargada	Difusión de resultados (Si/No)	Difundido a (*)
Autoevaluación 2025	12/10/2025	No					

(*) Señalar si se difundieron los resultados de la evaluación a los accionistas, Directorio, otro órgano o grupo de interés.

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	x		
2. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	x		
3. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		x	La sociedad no cuenta con Directores Independientes
4. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?	x		

Pregunta III.12

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones que se encarga de nominar a los candidatos a miembro de Directorio, que son propuestos ante la JGA por el Directorio, así como de aprobar el sistema de remuneraciones e incentivos de la Alta Gerencia?		x	La Sociedad no cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones, sin embargo sí cuenta con un Comité de Compensaciones que apoya al Directorio en el seguimiento de políticas relacionas a la compensación de la Alta Gerencia y Ejecutivos de Primer Nivel.

Pregunta III.13

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría que supervisa la eficacia e idoneidad del sistema de control interno y externo de la sociedad, el trabajo de la sociedad de auditoría o del auditor independiente, así como el cumplimiento de las normas de independencia legal y profesional?	x		

a. Precise si la sociedad cuenta adicionalmente con los siguientes Comités Especiales:

	Si	No
Comité de Riesgos		x
Comité de Gobierno Corporativo		x

b. De contar la sociedad con Comités Especiales, indique la siguiente información respecto de cada comité:

COMITÉ 1	
Denominación del Comité:	Comité de Auditoría Interna
Fecha de creación:	3/21/2012
Principales funciones:	Es un Órgano que apoya al Directorio en la vigilancia y supervisión de los siguientes temas: - El sistema de control interno establecido en la empresa para monitorear el cumplimiento de los objetivos del proceso de reporte financiero, los requisitos legales y del Código de Conducta - Integridad en la información financiera - Supervisión y capacidad técnica de los auditores externos - Evaluación de riesgos financieros - Políticas contables, revisión de Estados Financieros de la empresa - La independencia, contratación y desempeño de los auditores internos

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Ernesto Raffo Paine	3/21/2012		Miembro Titular	Director
Guillermo Velaochaga Raffo	3/21/2012		Miembro Titular	Director
Jose Bernardo Casas Godoy	3/23/2017		Miembro Titular	Director
Próspero Ortega Castro	3/23/2017		Presidente	Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				1
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí [ ]	No [x]
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí [ ]	No [x]

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 2	
Denominación del Comité:	Comité de Compensaciones
Fecha de creación:	7/23/2020
Principales funciones:	Órgano de apoyo que asistirá al Directorio en la administración y supervisión de las políticas y normas relacionadas a la compensación de los altos directivos de la sociedad, teniendo la responsabilidad general sobre el análisis, evaluación, decisión y seguimiento de todos los aspectos de remuneraciones de los funcionarios de la Alta Gerencia y los Ejecutivos de Primer Nivel (reportes directos de la Alta Gerencia con cargo Gerencial)

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Ernesto Raffo Paine	7/23/2020		Miembro Titular	Director
Guillermo Velaochaga Raffo	7/23/2020		Miembro Titular	Director
Bernardo Casas Godoy	7/23/2020		Miembro Titular	Director
Próspero Ortega Castro	7/23/2020		Miembro Titular	Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí [ ]	No [x]
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí [ ]	No [x]

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 3	
Denominación del Comité:	
Fecha de creación:	
Principales funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☐	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☐	No ☐

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	
Fecha de creación:	
Principales funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☐	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☐	No ☐

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 5	
Denominación del Comité:	
Fecha de creación:	
Principales funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☐	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☐	No ☐

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

c. De ser afirmativa su respuesta a la Pregunta III.13, precise la siguiente información:

	Si	No
¿La Sociedad para designar como miembro del Comité de Auditoría, considera alguno de los siguientes criterios?: 1. Contar con experiencia y conocimientos en finanzas, contabilidad, auditoría y/o gestión de riesgos.		
2. Contar con experiencia en la industria o sector en el que opera la Sociedad.		
3. Haber sido miembro del Comité de Auditoría en otras sociedades.		
¿Los miembros del Comité de Auditoría contaron oportunamente con toda la información respecto a temas de interés para realizar sus funciones durante el ejercicio?		
Con respecto a la capacitación de los miembros del Comité de Auditoría: 1. ¿La Sociedad cuenta con un Plan de Capacitaciones de los miembros del Comité de Auditoría aprobado por el Directorio?		
2. ¿Los miembros del Comité de Auditoría recibieron capacitaciones especializadas durante el ejercicio respecto a temas de interés para realizar sus funciones?		
Con respecto a la evaluación del desempeño de los miembros del Comité de Auditoría en el ejercicio: 1. ¿El Comité de Auditoría realizó una autoevaluación de su desempeño?		
2. ¿El Directorio evaluó la efectividad del Comité de Auditoría y del desempeño de sus miembros?		

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.14

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad adopta medidas para prevenir, detectar, manejar y revelar conflictos de interés (*) que puedan presentarse?	x		

(*) Para fines del presente reporte, se considera que un director, gerente, funcionario y/o colaborador de la sociedad tiene conflicto de interés, en toda situación, particular o general, temporal o permanente, actual o probable en la que tenga un interés, particular o general, que esté o pueda estar colisionando con el interés social.

Indique, de ser el caso, cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y control de posibles conflictos de intereses. De ser una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Auditoría

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Pedro EspinozaLaguna	Jefe de Auditoría	Auditoría

Pregunta III.15 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con un Código de Ética (*) cuyo cumplimiento es exigible a sus Directores, gerentes, funcionarios y demás colaboradores (**) de la sociedad, el cual comprende criterios éticos y de responsabilidad profesional, incluyendo el manejo de potenciales casos de conflictos de interés?	x		
2. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban y ejecutan al menos una vez al año programas de capacitación para el cumplimiento del Código de Ética?	x		Anualmente se realizan capacitaciones sobre algunos temas incluidos en el código de ética, como PLAFT, SPD (conflicto de intereses) a cargo del Oficial de Cumplimiento
3. ¿El Directorio evalúa la efectividad de los programas de capacitación para el cumplimiento del código de ética?		x	El Directorio no realiza dicha evaluación, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

(*) El Código de Ética puede formar parte de las Normas Internas de Conducta.

(**) El término colaboradores alcanza a todas las personas que mantengan algún tipo de vínculo laboral con la sociedad, independientemente del régimen o modalidad laboral.

Si la sociedad cuenta con un Código de Ética, indique lo siguiente:

a. Se encuentra a disposición de:

	Si	No
Accionistas	x	
Demás personas a quienes les resulte aplicable	x	
Del público en general		x

b. Indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición el Código de Ética:

Medios	Puesto a disposición
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	x
Página web corporativa	
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	x
Redes Sociales	

Otros / Detalle	

c. Indique cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso de que sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada	Auditoría

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a quien reporta
Pedro Espinoza Laguna	Jefe de Auditoría	Auditoría	Comité de Auditoría

d. ¿Existe un registro de casos de incumplimiento a dicho Código?

Sí [x] No [ ]

e. Indique el número de denuncias presentadas e investigaciones iniciadas y terminadas durante el ejercicio respecto a incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código:

Número de denuncias presentadas	87
Número de investigaciones iniciadas	87
Número de investigaciones terminadas	84
Número de incumplimientos	60

Pregunta III.16

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad dispone de mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética, garantizando la confidencialidad del denunciante?	x		
2. ¿Las denuncias se presentan directamente al Comité de Auditoría cuando están relacionadas con aspectos contables o cuando la Gerencia General o la Gerencia Financiera estén involucradas?	x		

Pregunta III.17

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés en que se vean involucrados sus Directores?		x	El Directorio no realiza dicho seguimiento, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios
2. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros del Directorio se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con la autorización previa del Directorio?		x	No se cuenta con dicha política, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios
3. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros de la Alta Gerencia se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con autorización previa del Directorio?		x	No se cuenta con dicha política, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

a. Indique la siguiente información de los miembros de la Alta Gerencia que tengan la condición de accionistas en un porcentaje igual o mayor al 4% de la sociedad.

Nombres y apellidos	Cargo	Número de acciones	% sobre el total de acciones

% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia	

b. Indique si alguno de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la Sociedad es cónyuge, pariente en primer o segundo grado de consanguinidad, o pariente en primer grado de afinidad de:

Nombres y apellidos	Vinculación con:			Nombres y apellidos del accionista / Director / Gerente	Tipo de vinculación (**)	Información adicional (***)
	Accionista (*)	Director	Alta Gerencia			
Ernesto Raffo Paine		x		Francesca Catherine Raffo Paine	Segundo Grado de consanguinidad	

(*)Accionistas con una participación igual o mayor al 4% del capital social.

(**)Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(***)En el caso de que exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso de que la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso de que algún miembro del Directorio ocupe o haya ocupado durante el ejercicio materia del presente reporte algún cargo gerencial en la sociedad, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Cargo gerencial que desempeña o desempeñó	Fecha en el cargo gerencial	
		Inicio (*)	Término (**)
Guillermo Velaochaga Raffo	Gerente General	9/29/2024	

(*)Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta en el cargo gerencial.

(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

d. En caso de que algún miembro del Directorio o Alta Gerencia de la sociedad haya mantenido durante el ejercicio, alguna relación de índole comercial o contractual con la sociedad, que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia, indique la siguiente información.

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

Pregunta III.18

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio cuenta con políticas y procedimientos para la valoración, aprobación y revelación de determinadas operaciones entre la sociedad y partes vinculadas, así como para conocer las relaciones comerciales o personales, directas o indirectas, que los Directores mantienen entre ellos, con la sociedad, con sus proveedores o clientes, y otros grupos de interés?		x	El Directorio no cuenta con dichas políticas, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios
2. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?	x		Sí, en caso el Directorio, la Gerencia General o la Alta Gerencia determinen la necesidad de intervención de asesores externos

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 1 de la pregunta III.18, indique el(las) área(s) de la sociedad encargada(s) del tratamiento de las operaciones con partes vinculadas en los siguientes aspectos:

Aspectos	Área Encargada
Valoración	
Aprobación	
Revelación	

b. Indique los procedimientos para aprobar transacciones entre partes vinculadas:

c. Detalle aquellas operaciones realizadas entre la sociedad y sus partes vinculadas durante el ejercicio que hayan sido importantes por su cuantía o por el asunto que se trate.

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación(*)	Tipo de la operación	Importe (S/.)
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Gerenciamiento	3,683,811
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por SSOMA	87,297
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Marca	1,370,398
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Alquileres	265,598
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso Servicios Administrativos	434,664
Los Portales Departamentos S.A.C.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingresos Intereses de Préstamo	1,695,081
LP Hoteles S.A.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Gerenciamiento	2,391,815
LP Hoteles S.A.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por SSOMA	153,615
LP Hoteles S.A.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Marca	604,254
LP Hoteles S.A.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso por Alquileres	997,874
LP Hoteles S.A.	5.2.4. Las entidades de un mismo Gr	Ingreso Servicios Administrativos	929,294

(*) Para los fines de determinar la vinculación se aplicarán las Disposiciones para la aplicación del literal c) del artículo 51 de la Ley del Mercado de Valores, aprobadas por Resolución N° 029-2018-SMV/01 o norma que la sustituya.

d. Precise si la sociedad fija límites para realizar operaciones con vinculados:

Sí [ ] No [x]

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.19 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con una política clara de delimitación de funciones entre la administración o gobierno ejercido por el Directorio, la gestión ordinaria a cargo de la Alta Gerencia y el liderazgo del Gerente General?	x		
2. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	x		
3. ¿La Alta Gerencia cuenta con autonomía suficiente para el desarrollo de las funciones asignadas, dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por el Directorio, y bajo su control?	x		
4. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	x		
5. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?		x	El Directorio no realiza dicha evaluación, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios
6. ¿La remuneración de la Alta Gerencia tiene un componente fijo y uno variable, que toman en consideración los resultados de la sociedad, basados en una asunción prudente y responsable de riesgos, y el cumplimiento de las metas trazadas en los planes respectivos?		x	La remuneración de la alta gerencia es fija

a. Indique la siguiente información respecto a la remuneración que percibe el Gerente General y plana gerencial (incluyendo bonificaciones).

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
Gerencia General	0.22	0.1
Funcionarios	1	0.27

(*) Indicar el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones anuales de los miembros de la Alta Gerencia, respecto del nivel de ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

b. En caso de que la sociedad abone bonificaciones o indemnizaciones distintas a las determinadas por mandato legal, a la Alta Gerencia, indique la(s) forma(s) en que éstas se pagan.

	Gerencia General	Gerentes
Entrega de acciones		
Entrega de opciones		
Entrega de dinero	x	x
Otros / Detalle		

c. En caso de existir un componente variable en la remuneración, especifique cuales son los principales aspectos tomados en cuenta para su determinación.

d. ¿Tiene definida la empresa un plan de incentivos de largo plazo para la plana gerencial?

Sí [ ] No [x]

e. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Sí [ ] No [x]

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio ha aprobado una política de gestión integral de riesgos que contiene procedimientos y responsabilidades de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?		x	El Directorio no cuenta con dicha política, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios
2. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?		x	x

a. En caso de que su respuesta al numeral 1 de la pregunta IV.1 sea afirmativa, indique cuál de los siguientes mecanismos utiliza el Directorio para promover la cultura de gestión de riesgos (puede marcar más de una opción):

El nombramiento de un responsable para la gestión integral de riesgos al más alto nivel.	
Una política de delegación de autoridad basada en riesgos.	
La capacitación y sensibilización sobre responsabilidades y riesgos claves.	
La supervisión de la exposición a los riesgos al más alto nivel.	
La aprobación de un plan anual de trabajo de gestión de riesgo.	
Otros (detalle)	

b. ¿La sociedad cuenta con una política de delegación de gestión de riesgos que establezca los límites de riesgo que pueden ser administrados por cada nivel de la empresa?

Sí [ ] No [x]

Pregunta IV.2

	Si	No	Explicación:
1. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	x		Durante el periodo 2025 se realizó la identificación y evaluación formal de riesgos estratégicos de la UN Habilitación Urbana y Vivienda Social
2. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso de que no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?	x		

a. Indique lo siguiente respecto al sistema integral de riesgos:

	Si	No
¿La Alta Gerencia mantiene un proceso de gestión de riesgos que incluye identificación, medición, administración, control y seguimiento?		x
¿La Alta Gerencia pone en conocimiento del Directorio la exposición al riesgo, a través de un Comité de Auditoría o de riesgos?	x	

b. ¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Sí [ ] No [x]

En caso su respuesta sea afirmativa, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

Pregunta IV.3

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno , cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?	x		

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique si dicho sistema está integrado a una línea de reporte de denuncias y un proceso para resolverlas.

Sí [x] No [ ]

b. ¿La sociedad cuenta con un modelo de prevención implementado y en funcionamiento, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas, o por la norma que la modifique o la sustituya?

Sí [x] No [ ]

De ser afirmativa su respuesta, indique cuál o cuáles de los siguientes elementos considera su modelo de prevención:

Identificación, evaluación y mitigación de riesgos	x
Encargado de Prevención	x
Implementación de procedimientos de denuncia	x
Difusión y capacitación periódica del modelo	x
Evaluación y monitoreo continuo del modelo	x

De contar la sociedad con certificaciones relacionadas a sistema de gestión de riesgos, gestión de *Compliance* o sistema de gestión antisoborno, indique cuales.

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4

	Si	No	Explicación:
1. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	x		
2. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	x		
3. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	x		

a. Indique si la sociedad cuenta con un área independiente encargada de auditoría interna.

Sí [x] No [ ]

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, dentro de la estructura orgánica de la sociedad indique, jerárquicamente, de quién depende auditoría.

Depende de:	Comité de Auditoría

b. En caso de que la sociedad pertenezca a un grupo económico, indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí [ ] No [x]

En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna corporativa y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

Pregunta IV.5

	Si	No	Explicación:
¿El nombramiento y cese del Auditor Interno corresponde al Directorio a propuesta del Comité de Auditoría?	x		

Principio 27: Auditores externos

Pregunta IV.6

	Si	No	Explicación:
¿La JGA, a propuesta del Directorio, designa a la sociedad de auditoría o al auditor independiente, los que mantienen una clara independencia con la sociedad?	x		

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, ¿El Directorio o el Comité de Auditoría verifican que la sociedad de auditoría o al auditor independiente mantienen una clara independencia con la sociedad?

Sí [x] No [ ]

En caso de que su respuesta sea afirmativa, precise los mecanismos que la sociedad utilizó para validar la independencia (puede marcar más de una):

La sociedad requiere una declaración jurada de la sociedad de auditoría o del auditor independiente donde declara su independencia frente a la sociedad.	x
La sociedad realiza una validación propia de potenciales conflictos de interés de la sociedad de auditoría o del auditor independiente.	

b. ¿La sociedad de auditoría externa o el auditor externo reporta directamente al Directorio o al Comité de Auditoría?

Sí [ ] No [x]

c. ¿La sociedad cuenta con una política aprobada por el Directorio o el Comité de Auditoría para la designación del Auditor Externo?

	Si	No
Directorio		
Comité de Auditoría	x	

En caso de que la pregunta anterior sea afirmativa, describa el procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría encargada de dictaminar los estados financieros anuales (incluida la identificación del órgano de la sociedad encargado de elegir a la sociedad de auditoría).

Se realiza una evaluación anual sobre la idoneidad de la firma auditora y el equipo designado, cada 3 años se evalúa la continuidad de la firma de auditoría.

d. En caso de que la sociedad de auditoría haya realizado otros servicios diferentes a la propia auditoría de cuentas, indicar si dicha contratación fue informada a la JGA, incluyendo el porcentaje de facturación que dichos servicios representan sobre la facturación total de la sociedad de auditoría a la empresa.

Sí [ ] No [x]

e. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Sí [x] No [ ]

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique la siguiente información respecto a los servicios adicionales prestados por personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría en el ejercicio reportado.

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)
TANAKA, VALDIVIA & ASOCIADOS SOCIED CIVIL DE RL	EVALUACIÓN SISTEMA PREVENCION LAVADO DE ACTIVOS	S/ 32,656.76
Ernest & Young	Consultoria Canal Linea ética	S/ 21,440.64

(*)Facturación de los servicios adicionales sobre la facturación de los servicios de auditoría.

f. Indicar si la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente ha utilizado equipos diferentes, en caso de que haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Sí [x] No [ ]

Pregunta IV.7

	Si	No	Explicación:
1. *¿La sociedad mantiene y ejecuta una política de renovación del socio a cargo de la auditoria y de la sociedad de auditoría externa?*	x		Cada 5 años se evalúa la continuidad de la firma de auditoría. El ultimo cambio se realizó para la auditoría del periodo 2021
2. *En caso de que dicha política establezca plazos mayores de renovación de la sociedad de auditoría, ¿El equipo de trabajo de la sociedad de auditoría rota como máximo cada cinco (5) años?*	x		En caso luego de los 5 años se decida mantener la firma de auditoría, se deberá realizar el cambio del equipo auditor a fin de mantener la independencia.

Indique la siguiente información de las sociedades de auditoría que han brindado servicios a la sociedad en los últimos cinco (5) años.

Periodo (iniciar con el ejercicio)	Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Duración aproximada del trabajo de auditoria (en días hábiles)	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría (***)
2025	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Financiera	75	258,833.00	0.82
2025	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Asesoria Sistema de prevención	12	16,783.69	0.05
2025	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Asesoria de capitalización de	6	18,436.00	0.06
2025	Ernest & Young	Consultoria Canal Linea ética	15	21,440.64	0.07
2024	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Financiera	68	170,000.00	0.79
2024	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Consultoria nuevas normas	12	34,980.00	0.14
2024	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Especial Flujo de Efectivo	20	19,937.00	0.08
2023	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Financiera	68	156,022.00	0.75
2023	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Especial desconsolidación	8	22,000.00	0.09
2023	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Especial Flujo de Efecivo	20	18,600.00	0.08
2023	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Contable y	12	21,000.00	0.09
2022	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Financiera	68	156,022.00	0.92
2022	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Especial Flujo de Efectivo	20	18,600.00	0.08
2021	Tanaka Valdivia & Asociados Sociedad Civil de	Auditoria Financiera	75	132,600.00	0.82
2021	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Especial Flujo de Efectivo	20	18,130.00	0.09
2021	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil - PWC	Auditoria Contable y	8	17,000.00	0.09

(*) Incluir todos los tipos de servicios, tales como dictámenes de información financiera, peritajes contables, auditorías operativas, auditorías de sistemas, auditoría tributaria u otros servicios.

(**) Del monto total pagado a la sociedad de auditoría por todo concepto, indicar el porcentaje que corresponde a retribución por servicios de auditoría financiera.

(***) Dato obtenido de la sociedad de auditoria.

Pregunta IV.8

	Si	No	Explicación:
En caso de grupos económicos, ¿el auditor externo es el mismo para todo el grupo, incluidas las filiales off-shore?		x	

Indique si la sociedad de auditoría contratada para dictaminar los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio materia del presente reporte, dictaminó también los estados financieros del mismo ejercicio para otras sociedades de su grupo económico.

Sí [x] No [ ]

En caso de que su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico										
Los Portales Departamentos S.A.C.										
LP Hoteles S.A.										
Soluciones Urbanísticas S.A.										

Consorcio Estacionamientos Gamarra S.A.										
Soluciones Urbanísticas S.A										
LPUSA S.A.										

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de información

Pregunta V.1

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política de información para los accionistas, inversionistas, demás grupos de interés y el mercado en general, con la cual define de manera formal, ordenada e integral los lineamientos, estándares y criterios que se aplicarán en el manejo, recopilación, elaboración, clasificación, organización y/o distribución de la información que genera o recibe la sociedad?		x	La Sociedad no cuenta con dicha política , sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

a. De ser el caso, indique si de acuerdo a su política de información la sociedad difunde lo siguiente:

	Si	No	Medio en que lo difunde
Estatutos			
Objetivos de la sociedad			
Hoja de vida de los miembros de la Alta Gerencia			
Reglamento del Directorio			
Reglamento de los comités de Directorio			
Datos de contacto con oficina de relación con inversionistas o de quien realice dichas funciones			
Reglamento de JGA			
Código de Ética			
Política de gestión integral de riesgos			
Política de dividendos			
Otros / Detalle			

Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un área de relación con inversionistas?	x		

a. En caso de que cuente con un área de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable del área de relación con inversionistas	Gerente de Relación con Inversionistas

b. De no contar con un área de relación con inversionistas, indique cuál es la unidad (departamento/área) o persona encargada de recibir y tramitar las solicitudes de información de los accionistas de la sociedad y público en general. De ser una persona, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia de Relación con Inversionistas

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Reporta a
Javier Vildosola Carpio	Gerente de Relación con Inversionistas	Gerencia Central de Admini	Gerente Central de Ac

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

a. ¿El Dictamen de los auditores externos respecto a los estados financieros del ejercicio contiene salvedades y la medición de estas?

Sí [ ] No [x]

b. En caso de que existan salvedades en el informe por parte del auditor externo, ¿dichas salvedades han sido explicadas y/o justificadas a los accionistas?

Sí [ ] No [ ]

Principio 30: Información sobre estructura accionaria y acuerdos entre los accionistas

Pregunta V.3

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad revela la estructura de propiedad, considerando las distintas clases de acciones y, de ser el caso, la participación conjunta de un determinado grupo económico?	x		

Indique la composición de la estructura accionaria de la sociedad al cierre del ejercicio.

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		0.013
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		9.987
Total		100

Tenencia acciones sin derecho a voto (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Tenencia acciones de inversión (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4

	Si	No	Explicación:
¿Existen convenios o pactos entre accionistas?	x		

De ser afirmativa su respuesta, indique sobre qué materias tratan cada uno de los convenios o pactos vigentes entre accionistas .

Elección de miembros de Directorio	x
Ejercicio de derecho de voto en las JGA	x
Restricción de la libre transmisibilidad de las acciones	x
Cambios de reglas internas o estatutarias de la sociedad	x
Otros /Detalle	

Principio 31: Informe de gobierno corporativo

Pregunta V.5

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual distinto al presente reporte, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?		x	La Sociedad no emite un informe anual al respecto, sin embargo evaluará su implementación para posteriores ejercicios

a. En caso de que su respuesta haya sido afirmativa, precise la siguiente información:

Denominación del Documento	Fecha de aprobación	Enlace web:

b. Especifique las instancias que revisan dicho Informe antes de su presentación al Directorio:

Gerencia General	
Auditoría Interna	
Comité de Auditoría	
Comité de Gobierno Corporativo	
Asesor externo especializado	
Área especializada ESG	
Otro / Detalle:	

c. ¿La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y/o externa de las prácticas de gobierno corporativo adoptadas?

	Si	No
Difusión Interna		x
Difusión Externa		x

De ser afirmativa la respuesta anterior, marque los mecanismos empleados, según corresponda:

	Difusión Interna	Difusión Externa
Sección específica de la página web		
Correo electrónico		
Publicación y distribución en físico		
Participación en eventos, foros o círculos institucionales especializados		
Otro / Detalle:		

SECCIÓN C:

Contenido de documentos de la Sociedad

Indique en cual(es) de los siguientes documento(s) de la Sociedad se encuentran regulados los siguientes temas:

		Principio	Estatuto	Reglamento Interno (*)	Manual	Otros	No regulado	No Aplica	Denominación del documento (**)
1	Política para la redención o canje de acciones sin derecho a voto	1						x	
2	Método del registro de los derechos de propiedad accionaria y responsable del registro	2	x		x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
3	Procedimientos para la selección de asesor externo que emita opinión independiente sobre las propuestas del Directorio de operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas	3						x	
4	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4			x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
5	Política de dividendos	5				x			Acta de Junta General de Accionistas
6	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6					x		
7	Convenio arbitral	7				x			Pacto de Accionistaa
8	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8					x		
9	Política para evaluar la remuneración de los Directores de la sociedad	8					x		
10	Mecanismos para poner a disposición de los accionistas información relativa a puntos contenidos en la agenda de la JGA y propuestas de acuerdo	10	x		x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
11	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a JGA	10					x		
12	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA.	11			x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
13	Procedimientos para aceptar o denegar las propuestas de los accionistas de incluir puntos de agenda a discutir en la JGA	11			x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
14	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12					x		
15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12					x		
16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13					x		
17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una JGA	13			x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13					x		
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14					x		

20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	x						
21	Procedimiento para la selección y permanencia de los miembros del Directorio	15	x						
22	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17	x						
23	Política de Retribución del Directorio	17					x		
24	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17					x		
25	Política de inducción para los nuevos Directores	17					x		
26	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19						x	
27	Mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética	22			x				Código de Ética
28	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					x		
29	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24	x						
30	Criterios para la evaluación del desempeño de la Alta Gerencia	24					x		
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24					x		
32	Política de gestión integral de riesgos	25					x		
33	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.	26			x				Manual de Buen Gobierno Corporativo
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27					x		
35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28					x		

(*) Incluye Reglamento de JGA, Reglamento de Directorio u otros emitidos por la sociedad.

(**)Indicar la denominación del documento, salvo se trate del Estatuto de la sociedad.

Anexo 2

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Los Portales 2025

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

LOS PORTALES S.A.

Ejercicio:	2025
Página Web:	www.losportales.com.pe
Denominación o Razón Social de la Empresa Revisora: [1]	n/a
RPJ	11008436

I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Política Ambiental:

Pregunta 1	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política ambiental o un sistema de gestión que incluya compromisos ambientales?	X		Política Integrada de Gestión de Calidad, Seguridad, Salud Ocupacional, Medio Ambiente y Responsabilidad Social.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión adoptado por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Política Integrada de Gestión	8/4/2021	2021

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión ha sido aprobado por el Directorio?		X	Ha sido aprobada por la Gerencia General
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión contempla la gestión de riesgos, identificación y medición de los impactos ambientales de sus operaciones relacionadas con el cambio climático (*) ?	X		
¿La sociedad cuenta con un informe de periodicidad anual en el que se evalúen los resultados de su política ambiental y que ha sido puesto de conocimiento del Directorio?	X		Se elaboran Reportes de cumplimiento de compromisos ambientales de la empresa, y son presentadas a la Gerencia General.

(*) Se espera que la sociedad considere, en la gestión relacionada con el cambio climático, los aspectos “físicos” (inundaciones, deslizamientos, sequías, desertificación, etc.) y/o los aspectos de “transición” a una nueva economía baja en carbono (uso de nuevas tecnologías, descarbonización de portafolios de inversión, etc.).

Pregunta 2	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad, durante el ejercicio, ha sido objeto de alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción que involucre la violación de las normas ambientales por parte de ella? (*)		X	No se ha registrado dicho evento.

(*) Se espera que la sociedad considere en este punto aquellas investigaciones, quejas de la comunidad, controversias públicas o medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otra sanción, que se vinculen con impactos de carácter material. De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 2, indique el tipo de investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre la violación de las normas ambientales a la que haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	**Estado o situación**

b. Precise si la sociedad mantiene vigente alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre un incumplimiento de las normas ambientales iniciada en ejercicios anteriores; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	**Estado o situación**

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

Pregunta 3	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?	X		Se cumple con la medición anual de la Huella de Carbono.

(*) Gases de Efecto Invernadero (GEI): Gases integrantes de la atmósfera, de origen natural o humano que atrapan la energía del sol en la atmósfera, provocando que esta se caliente (Ley N° 30754, Ley Marco sobre Cambio Climático, o norma que la sustituya o modifique).

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, precise:

Denominación del documento	Información requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	SI. Se cuenta con un Informe de Medición de Huella de Carbono LPSA 2025
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	La metodología empleada se basa en la norma internacional ISO 14064 y el "GHG Protocol"

(*) A las emisiones totales de GEI generadas por una empresa se le denomina huella de carbono corporativa.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

	Emisiones Totales GEI (TM CO_2e)		
Ejercicio	**Alcance 1 (*)**	**Alcance 2 (**)**	**Alcance 3 (***)**
2025	404.86	374.58	1,053.72
2024	696.97	353.83	1125.28
2023	473.93	353.01	830.26

(*) Alcance 1: Emisiones de GEI que son directamente generadas por la empresa. Por ejemplo, emisiones provenientes de la combustión en calderas, hornos, vehículos, etc.

(*) Alcance 2: Emisiones de GEI generadas indirectamente por el uso de energía por parte de la empresa.

(*) Alcance 3: Todas las otras emisiones de GEI generadas indirectamente por la empresa. Por ejemplo: viajes aéreos, terrestres, consumo de papel, traslado de colaboradores, etc.

Pregunta 4	**Sí**	**No**	**Explicación:**
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir las emisiones de GEI?	X		Si, se cuenta con objetivos para reducir las emisiones de GEI como parte del Plan de Reducción de La Huella de Carbono.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, indique la denominación del documento en el que se sustenten los objetivos o metas de reducción de emisiones de GEI por parte de la sociedad, fecha de aprobación de los objetivos o metas y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	**Fecha de aprobación**	**Año desde el cual se viene aplicando**
Plan de Reducción de la Huella de Carbono	2/27/2026	2025

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, precise:

	Sí	**No**	**Explicación:**
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	Han sido presentados a la Gerencia General

Agua:

Pregunta 5	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m3) en todas sus actividades?	X		Está acotado a la medición del consumo de agua de red pública, como parte de la

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 5, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Agua (m^3)
2025	29,064.00
2024	10,272.16
2023	22,192.18

Pregunta 6	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		X	No se ha realizado.

(*) Huella Hídrica: indicador que define el volumen total de agua utilizado e impactos ocasionados por la producción de bienes y servicios. Considera el consumo de agua directo e indirecto en todo el proceso productivo, incluyendo sus diferentes etapas en la cadena de suministros (“Norma que Promueve la Medición y Reducción Voluntaria de la Huella Hídrica y el Valor Compartido en las Cuencas Hidrográficas” - Resolución Jefatural N° 023-2020-ANA, o norma que la sustituya o modifique).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 6, precise:

Medición de huella hídrica	Información requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	

Pregunta 7	**Sí**	**No**	**Explicación:**
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de agua?		x	No se ha establecido

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, indique la denominación del documento en el que se evidencien los objetivos o metas de reducción de consumo de agua de la sociedad adoptados, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del documento	**Fecha de aprobación**	**Año desde el que se viene aplicando**

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, precise:

	Sí	**No**	**Explicación:**
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		x	No aplica

Pregunta 8	**Sí**	**No**	**Explicación:**
¿La sociedad controla la calidad de sus efluentes (*)?		x	No aplica

(*) Efluente: Descarga directa de aguas residuales al ambiente, cuya concentración de sustancias contaminantes debe contemplar los Límites Máximos Permisibles (LMP) normados por la legislación peruana. Se consideran aguas residuales a aquellas cuyas características han sido modificadas por actividades antropogénicas, requieren de tratamiento previo y pueden ser vertidas a un cuerpo natural de agua o ser reutilizadas. (Glosario de Términos para la Gestión Ambiental Peruana, Dirección General de Políticas, Normas e instrumentos de Gestión Ambiental, 2012, Ministerio de Ambiente – MINAM).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 8, indique la denominación del documento que evidencie el control de los efluentes:

Denominación del documento

Energía:

Pregunta 9	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?	X		

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 9, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Energía (kWh)
2025	2,192,810.10
2024	1,543,166.95
2023	1,651,928.56

Pregunta 10	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?	X		Se han establecido lineamientos y buenas prácticas para promover la reducción en el consumo enerégtico.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, indique la denominación del documento en el que se evidencie los objetivos de reducción adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el que se viene aplicando
Plan de Reducción de la Huella de Carbono	2/27/2026	2025

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		x	No aplica

Residuos Sólidos:

Pregunta 11	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide los residuos sólidos que genera (en toneladas)?	X		La medición se realiza de manera permanente como parte de los indicadores de la

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 11, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres ejercicios:

Ejercicio	Residuos sólidos peligrosos (TM) (*)	Residuos sólidos no peligrosos (TM) (**)	Residuos sólidos totales '(TM)
2025	38.55	60.07	98.62
2024	25.3	36.5	61.8
2023	25.27	43.36	68.63

(*) Residuos sólidos peligrosos: Se consideran residuos sólidos peligrosos aquellos contemplados en el Anexo III del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014– 2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

(**) Residuos sólidos no peligrosos: Se consideran residuos sólidos no peligrosos aquellos contemplados en el Anexo V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

Pregunta 12	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para gestionar (reducir, reciclar o reutilizar) sus residuos sólidos?	X		Se han establecido lineamientos y buenas prácticas en la gestión de residuos orientados al aprovechamiento y reciclaje.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, indique nombre del documento en el que evidencien los objetivos de gestión de residuos sólidos adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y año desde el cual se viene aplicando.

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el que se viene aplicando
Plan de Reducción de la Huella de Carbono	2/27/2026	2025

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	Han sido presentados a la Gerencia General

II. SOCIAL

Grupos de interés:

Pregunta 13	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad ha identificado los riesgos y oportunidades en relación con sus grupos de interés (como, por ejemplo, colaboradores, proveedores, accionistas, inversionistas, autoridades, clientes, comunidad, entre otros)?	x		Cada Gerencia es responsable de la identificación de riesgos y oportunidades, así como de la definición de controles y acciones para la adecuada gestión de los procesos y de los grupos de interés bajo su

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿Cuenta con un plan de acción para administrar los riesgos y oportunidades con relación a sus grupos de interés?	x		Cada Gerencia es responsable de implementar los planes de acción necesarios para administrar los riesgos y oportunidades identificados en
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su plan de acción y éste ha sido de conocimiento del Directorio?	x		
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?	x		

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique el nombre del documento que evidencia el plan de acción de la sociedad con relación a sus grupos de interés:

Denominación del documento

Pregunta 14	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha tenido alguna controversia o conflicto material (*), con alguno de sus grupos de interés, incluyendo los conflictos sociales contenidos en el Reporte de Conflictos Sociales de la Defensoría del Pueblo (**) y el Reporte Willaqniki sobre conflictos sociales emitido por la Presidencia del Consejo de Ministros (***)?		X	No se han registrado eventos relacionados.

(*) De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

(**) Un "conflicto social" debe ser entendido como "un proceso complejo en el cual sectores de la sociedad, el Estado y las empresas perciben que sus objetivos, intereses, valores o necesidades son contradictorios y esa contradicción puede derivar en violencia." Fuente: Adjuntía para la Prevención de Conflictos Sociales y la Gobernabilidad de la Defensoría del Pueblo del Perú. Reporte de Conflictos Sociales N° 186 (agosto-2019), Lima, 2019, p. 3.

(***) Se define al "conflicto social" como el "proceso dinámico en el que dos o más actores sociales perciben que sus intereses se contraponen generalmente por el ejercicio de un derecho fundamental o por el acceso a bienes y servicios, adoptando acciones que pueden constituir un riesgo o una amenaza a la gobernabilidad y/o al orden público. Como proceso social puede escalar hacia escenarios de violencia entre las partes involucradas, ameritando la intervención articulada del Estado, la sociedad civil y los sectores productivos. Los conflictos sociales se atienden cuando las demandas que lo generan se encuentran dentro de las políticas de Gobierno y sus lineamientos." Fuente: Secretaría de Gestión Social y Diálogo de la Presidencia del Consejo de Ministros. ABC de la Secretaría de Gestión Social y Diálogo. Lima, 2018, p.3.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 14, indique la controversia o conflicto material con alguno de sus grupos de interés; el estado o situación de la misma y el año de inicio de dicha controversia o conflicto:

Controversia o conflicto	Estado o situación	Año de inicio

Pregunta 15	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad incluye aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en sus criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios?	X		Se cuenta con documentos que incluyen la evaluación antes, durante y despues, respecto al cumplimiento de requisitos y compromisos vinculados a los aspectos ASG.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 15, indique la denominación del documento que evidencie la inclusión de aspectos ASG en los criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios:

Denominación del documento
* Procedimiento de Homologación de Proveedores * Bases administrativas de contrato con Proveedores * Estándares SSOMA para Contratistas

Derechos Laborales:

Pregunta 16	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política laboral?	x		Existen políticas específicas que establecen lineamientos (política y procedimientos) para todos los

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?		x	Es aprobada por la gerencia corporativa de Capital Humano.
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política laboral y éste ha sido de conocimiento del Directorio?	x		Durante el año en curso se realizan auditorías programadas a las políticas y procedimientos, para vigilar su cumplimiento, dichos informes de auditoría son repotados al Directorio.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, indique si dicha política laboral incluye y/o promueve, según corresponda, los siguientes temas; así como precise la denominación del documento que evidencia su adopción, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

	Sí	No	Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
a. Igualdad y no discriminación.	x		Política corporativa de Capital Humano y procedimiento de	9/9/2021	2021
b. La diversidad.	x		Política corporativa de Capital Humano y procedimiento de	9/9/2021	2021
c. Prevención del hostigamiento sexual (*).	x		Procedimiento Interno de Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual.	9/1/2019	2019
d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).		x			
e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.	x		Política corporativa de Capital Humano y procedimiento de	9/9/2021	2021
f. Erradicación del trabajo forzoso.		x			
g. Erradicación del trabajo infantil.		x			

(*) Tomar en consideración el alcance de la Ley N° 27942.

(**) Tomar en consideración el alcance de los artículos 151-A y 176-B del Código Penal, respectivamente.

c. Indique el número de hombres y mujeres dentro de la organización y el porcentaje que representan del total de colaboradores.

Colaboradores	Número	Porcentaje del total de colaboradores
Mujeres	427	27.2%
Hombres	1140	72.8%
Total	1567	1.00

Pregunta 17	**Sí**	**No**	**Explicación:**
¿La sociedad durante el ejercicio ha sido objeto de investigación o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil?	x		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 17, indique el tipo de investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, a la cual haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación
Multa por incumplimiento de normas laborales y la labor inspectiva, relacionada a un trabajador	En apelación

b. Precise si la sociedad mantiene vigentes investigaciones, medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otras sanciones de ejercicios anteriores relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación
Investigación por incumplimiento de normas laborales relacionadas a ocho personas	En revisión

Pregunta 18	**Sí**	**No**	**Explicación:**
¿La sociedad realiza una evaluación anual sobre su cumplimiento u observancia de las normas referidas a Salud y Seguridad en el Trabajo?	X		Se realiza auditorías MINTRA a fin de verificar el cumplimiento normativo vigente vinculado a la seguridad y salud en el trabajo

Pregunta 19	**Sí**	**No**	**Explicación:**

¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?	X		Se cuenta con un Registro de accidentes e incidentes, el cual es actualizado permanentemente.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 19, indique la siguiente información correspondiente a accidentes laborales (*) de empleados directos (**) y contratados (***) de la sociedad en los últimos tres (3) ejercicios:

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
N° de Empleados Directos	1455	866	1016
Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio	3538712	2987832	2890168
N° de Accidentes Leves (Empleados Directos)	1	2	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)	25	5	8
N° de Accidentes Mortales (Empleados Directos)	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
N° de Empleados contratados	5895	3306	2660
Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio	1191709	984332	1117389
N° de Accidentes Leves (Empleados contratados)	2	1	3
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados contratados)	3	0	1
N° de Accidentes Mortales (Empleados contratados)	0	0	0

(*) Accidente Leve: Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, que genera en el accidentado un descanso breve con retorno máximo al día siguiente a sus labores habituales.
Accidente Incapacitante: Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, da lugar a descanso, ausencia justificada al trabajo y tratamiento.
Accidente Mortal: Suceso cuyas lesiones producen la muerte del trabajador.
Fuente: Glosario de Términos del Reglamento de la Ley N° 29783 - Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Decreto Supremo N° 005-2012-TR o norma que la sustituya o modifique.

(**) Se considera empleados directos a todos aquellos que se encuentran directamente vinculados a la empresa a través de cualquier modalidad contractual.

(***) Se considera empleados contratados a todos aquellos que realizan actividades tercerizadas.

Pregunta 20	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su clima laboral?	x		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 20, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para mejorar su clima laboral?	x		A partir del año 2013 se ha incluido como objetivo anual a cumplir para el pago del bono anual

b. En caso de que haya indicado contar con objetivos o metas para mejorar su clima laboral, indique la denominación del documento en el que se evidencien dichos objetivos, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Ficha de bono anual	3/1/2022	2013

Pregunta 21	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política de gestión de talento para sus colaboradores?	x		Se cuenta con politicas específicas: Política corporativa de Capital Humano, Reclutamiento y Selección,

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, indique la denominación del documento que sustente la política de gestión de talento para sus colaboradores:

Denominación del documento
Política corporativa de Capital Humano, Reclutamiento y Selección, Capacitación de Colaboradores, Evaluación de Desempeño, Inducción, Promoción Interna y Compensaciones.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política de gestión de talento ha sido aprobada por el Directorio?		x	Son aprobadas por la Gerencia Corporativa de Capital Humano

Pregunta 22	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene procedimientos para identificar y sancionar el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral? (*)	x		Si se cuenta con Procedimiento para prevención del Hostigamiento Sexual y se cuenta con un canal tercerizado y un procedimiento para resolver denuncias

(*) Tomar en consideración el alcance que le da la Ley N° 27942 al hostigamiento sexual y el Decreto Supremo N° 003-97-TR a la hostilidad laboral o norma que la sustituye o modifique.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 22, indique la denominación del documento de la sociedad que sustente los procedimientos para prevenir el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral:

Denominación del documento

Procedimiento Interno de Prevención y Sanción del Hostigamiento Sexual y Procedimiento de tratamiento de denuncias por línea ética

Derechos Humanos:

Pregunta 23	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política o sistema de gestión interno y externo que incluya un canal de quejas/denuncias para hacer frente a los impactos en los derechos humanos?		x	La sociedad cuenta con un canal de quejas/denuncias denominado Línea de Ética. Para los próximos ejercicios, se evaluará la conveniencia de ampliar los alcances de dicho
¿La sociedad registra y responde, en un plazo determinado, los resultados de las investigaciones derivadas de las quejas/ denuncias a que se refiere la pregunta precedente?		x	No aplica

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión interno y externo adoptado por la sociedad, fecha de emisión y el año desde el que se viene implementando:

Denominación del documento	Fecha de emisión	Año de implementación

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política o sistema de gestión interno y externo para remediar los impactos en los derechos humanos?		x	No aplica
¿La sociedad cuenta con un plan de capacitación en temas de derechos humanos que comprenda a toda la organización?		x	No aplica

III. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Pregunta 24	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?		x	La Sociedad no ha considerado, por el momento, la necesidad de obtención de una certificación internacional. Sin embargo, continúa evaluando de manera

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 24, indique la certificación con que la sociedad cuenta e indique el enlace web donde ello se pueda validar.

Certificación internacional	Enlace web

Pregunta 25	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?		x	La sociedad no ha considerado por el momento la necesidad de realizar un Reporte de Sostenibilidad Coorporativo

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 25, indique la denominación del mismo y el enlace web a través del cual se pueda acceder al último reporte disponible:

Denominación del Reporte	Enlace web

Lideramos el futuro dejando huella hacia el Perú que soñamos

www.losportalescorporativo.com.pe