

▷ 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.

Lima  
Av. Víctor Andrés  
Belaunde 171,  
San Isidro

Lima II  
Av. Jorge  
Basadre 330,  
San Isidro

Lima III  
Av. Jorge  
Basadre 350,  
San Isidro

Arequipa  
Edificio City Center,  
piso 13, Torre Sur,  
Cerro Colorado

Trujillo  
Av. El Golf 591,  
Víctor Larco Herrera, Sede  
Miguel Ángel Quijano Doig,  
La Libertad

Chiclayo (satélite)  
Av. Federico Villareal 115,  
Lambayeque

Cusco (satélite)  
Jr. Ricardo Palma #18,  
Urb. Santa Mónica,  
Wanchaq



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 (\$/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<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |                                       | Nota     | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>                      |      |                  |                  | <b>Pasivo y patrimonio neto</b>       |          |                  |                  |
| <b>Activo corriente</b>            |      |                  |                  | <b>Pasivo corriente</b>               |          |                  |                  |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 3    | 203,872          | 242,499          | Obligaciones financieras              | 11       | 128,164          | 145,321          |
| Cuentas por cobrar comerciales     | 4    | 160,714          | 151,017          | Obligaciones por arrendamientos       | 8(h)     | 5,282            | 5,427            |
| Otras cuentas por cobrar           | 6    | 11,461           | 9,250            | Cuentas por pagar comerciales         | 12       | 278,448          | 283,048          |
| Inventarios                        | 7    | 675,955          | 555,680          | Otras cuentas por pagar               | 13       | 215,322          | 116,059          |
| Otros activos                      |      | 1,796            | 1,687            | Cuentas por pagar relacionadas        | 5        | -                | 3                |
| <b>Total activo corriente</b>      |      | <u>1,053,798</u> | <u>960,133</u>   | Provisiones                           | 24.1(iv) | 11,168           | 6,199            |
|                                    |      |                  |                  | <b>Total pasivo corriente</b>         |          | <u>638,384</u>   | <u>556,057</u>   |
| <b>Activo no corriente</b>         |      |                  |                  | <b>Pasivo no corriente</b>            |          |                  |                  |
| Cuentas por cobrar comerciales     | 4    | 654,549          | 718,050          | Obligaciones financieras              | 11       | 443,635          | 478,974          |
| Otras cuentas por cobrar           | 6    | 31,063           | 32,629           | Obligaciones por arrendamientos       | 8(h)     | 17,663           | 23,921           |
| Propiedades y equipos, neto        | 8    | 82,203           | 77,170           | Cuentas por pagar comerciales         | 12       | 45,908           | 39,899           |
| Propiedades de inversión           | 9    | 263,881          | 247,849          | Otras cuentas por pagar               | 13       | 18,397           | 64,071           |
| Activos intangibles                | 10   | 10,055           | 11,987           | Impuesto a la renta diferido pasivo   | 14(c)    | 50,239           | 46,180           |
| <b>Total activo no corriente</b>   |      | <u>1,041,751</u> | <u>1,087,685</u> | <b>Total pasivo no corriente</b>      |          | <u>575,842</u>   | <u>653,045</u>   |
|                                    |      |                  |                  | <b>Total pasivo</b>                   |          | <u>1,214,226</u> | <u>1,209,102</u> |
| <b>Total activo</b>                |      | <u>2,095,549</u> | <u>2,047,818</u> | <b>Patrimonio</b>                     |          |                  |                  |
|                                    |      |                  |                  |                                       | 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          |
|                                    |      |                  |                  | <b>Total patrimonio</b>               |          | <u>881,323</u>   | <u>838,716</u>   |
|                                    |      |                  |                  | <b>Total pasivo y patrimonio neto</b> |          | <u>2,095,549</u> | <u>2,047,818</u> |

## Los Portales S.A. y Subsidiarias

### Estado consolidado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

|  | Nota    | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |
|--|---------|------------------|------------------|
| <b>Operaciones Continuas</b>                                   |         |                  |                  |
| 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       | <u>1,005,967</u> | <u>958,850</u>   |
| Costo de venta de inmuebles                                    |         | (568,102)        | (537,248)        |
| Costos por servicios prestados                                 |         | <u>(36,730)</u>  | <u>(34,072)</u>  |
|  | 16      | <u>(604,832)</u> | <u>(571,320)</u> |
| <b>Utilidad bruta</b>  |         | 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)    | <u>49</u>        | <u>(314)</u>     |
| <b>Utilidad de operación</b>                                   |         | <u>206,548</u>   | <u>209,030</u>   |
| Gastos financieros   | 21      | (57,706)         | (59,929)         |
| Diferencia en cambio, neta                                     | 24.1(a) | <u>(21,935)</u>  | <u>(1,787)</u>   |
| <b>Utilidad antes del impuesto por operaciones continuadas</b> |         | 126,907          | 147,314          |
| Gasto por impuesto la utilidad                                 | 14(a)   | <u>(39,970)</u>  | <u>(46,915)</u>  |
| <b>Utilidad del año (Operaciones continuas)</b>                |         | <u>86,937</u>    | <u>100,399</u>   |
| <b>Otros resultados integrales</b>                             |         |                  |                  |
| Diferencia en cambio de operaciones en el exterior             |         | <u>-</u>         | <u>(612)</u>     |
| <b>Resultado integral total del año</b>                        |         | <u>86,937</u>    | <u>99,787</u>    |
| Utilidad básica por acción                                     |         | <u>0.34</u>      | <u>0.40</u>      |

## 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<br>S/(000) | Reserva legal<br>S/(000) | Otras reservas de patrimonio        |                                      |   | Resultados acumulados<br>S/(000) | Total          |
|--|-------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---|----------------------------------|----------------|
|  |       |                            |                          | Excedente de revaluación<br>S/(000) | Resultados por conversión<br>S/(000) | Total otras reservas de patrimonio<br>S/(000) |                                  |                |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>                |       | 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)           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>            |       | <u>253,754</u>             | <u>52,477</u>            | <u>3,944</u>                        | <u>1,748</u>                         | <u>5,692</u>                                  | <u>526,793</u>                   | <u>838,716</u> |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2025</b>                |       | 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)          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>            |       | <u>253,754</u>             | <u>53,693</u>            | <u>3,944</u>                        | <u>1,748</u>                         | <u>5,692</u>                                  | <u>568,184</u>                   | <u>881,323</u> |

## 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<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |
|---|--------------|------------------|------------------|
| <b>Actividades de operación</b>   |              |                  |                  |
| Utilidad del ejercicio  |              | 86,937           | 100,399          |
| <b>Ajustes a la utilidad:</b>   |              |                  |                  |
| 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<br>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<br>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<br>cuentas por cobrar                            |              | 3,356            | (113,480)        |
| Inventarios   |              | 103,305          | 173,361          |
| Otros activos   |              | (8,957)          | (2,411)          |
| Cuentas por pagar comerciales, relacionadas, otras<br>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)         |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo<br/>proveniente de actividades de operación</b> |              | <u>296,191</u>   | <u>215,753</u>   |
| <b>Actividades de inversión</b>   |              |                  |                  |
| 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)        |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo<br/>utilizado en actividades de inversión</b>   |              | <u>(258,392)</u> | <u>(141,437)</u> |

## Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

|  | Nota  | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Actividades de financiamiento</b>   |       |                 |                 |
| 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)        |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalente de efectivo<br/>utilizado en actividades de financiamiento</b> |       | <u>(76,426)</u> | <u>(27,771)</u> |
| Aumento neto (disminución) neta de efectivo y<br>equivalente de efectivo                                 |       | (38,627)        | 46,545          |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año   |       | <u>242,499</u>  | <u>195,954</u>  |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>   | 3     | <u>203,872</u>  | <u>242,499</u>  |
| <b>Transacciones significativas que no representaron<br/>flujos de efectivo:</b>                         |       |                 |                 |
| 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<br>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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000) | Hoteles<br>S/(000) | Rentas<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|---|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <b>Año 2025-</b>                                |                         |                    |                   |                  |
| 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)        |
| <b>Utilidad bruta</b>                           | <b>377,177</b>          | <b>24,127</b>      | <b>(169)</b>      | <b>401,135</b>   |
| 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          |
| <b>Al 31 de diciembre de 2025 -</b>             |                         |                    |                   |                  |
| Activos corrientes                              | 1,032,745               | 18,727             | 742               | 1,052,214        |
| Activos no corrientes                           | 926,895                 | 32,655             | 76,113            | 1,035,663        |
| <b>Total activos</b>                            | <b>1,959,640</b>        | <b>51,382</b>      | <b>76,855</b>     | <b>2,087,877</b> |
| 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          |
| <b>Total pasivos</b>                            | <b>1,168,037</b>        | <b>26,920</b>      | <b>8,230</b>      | <b>1,203,187</b> |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

|  | Inmobiliario<br>S/(000) | Hoteles<br>S/(000) | Rentas<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|--|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| <b>Año 2024-</b>                                       |                         |                    |                   |                  |
| 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)        |
| <b>Utilidad bruta</b>                                  | <b>360,708</b>          | <b>26,594</b>      | <b>228</b>        | <b>387,530</b>   |
| 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)          |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta</b> | <b>137,016</b>          | <b>12,500</b>      | <b>(2,202)</b>    | <b>147,314</b>   |
| <b>Al 31 de diciembre de 2024 -</b>                    |                         |                    |                   |                  |
| Activos corrientes                                     | 931,503                 | 23,658             | 2,959             | 958,120          |
| Activos no corrientes                                  | 971,736                 | 35,054             | 74,000            | 1,080,790        |
| <b>Total activos</b>                                   | <b>1,903,239</b>        | <b>58,712</b>      | <b>76,959</b>     | <b>2,038,910</b> |
| 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          |
| <b>Total pasivos</b>                                   | <b>1,138,742</b>        | <b>33,646</b>      | <b>24,610</b>     | <b>1,196,998</b> |

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, una conciliación del total de activos por segmentos con el total de activos:

|   | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>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              |
|   | <u>2,095,549</u> | <u>2,047,818</u> |

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

|                               | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>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            |
|                               | <u>1,214,226</u> | <u>1,209,102</u> |

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<br>S/(000) | 2024<br>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         |
|                        | <u>203,872</u>  | <u>242,499</u>  |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

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

|  | 2025                 |                         |                  | 2024                 |                         |                  |
|--|----------------------|-------------------------|------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
|  | Corriente<br>S/(000) | No corriente<br>S/(000) | Total<br>S/(000) | Corriente<br>S/(000) | No corriente<br>S/(000) | Total<br>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 íntegra 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 íntegra 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

|                              | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Saldo inicial del año</b> | 40              | -               |
| Adiciones                    | -               | 40              |
| Recupero y/o castigos        | (4)             | -               |
|                              | <u>36</u>       | <u>40</u>       |
| <b>Saldo final del año</b>   | <u>36</u>       | <u>40</u>       |

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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Cuentas por pagar comerciales -</b> |                 |                 |
| Relacionadas -                         |                 |                 |
| <b>Santa Aurelia S.A.</b>              | -               | 3               |
|  | <u>-</u>        | <u>3</u>        |
| <b>Total</b>                           | <u>-</u>        | <u>3</u>        |
|  | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 6. Otras cuentas por cobrar

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

|  | 2025                 |                         |                  | 2024                 |                         |                  |
|--|----------------------|-------------------------|------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
|  | Corriente<br>S/(000) | No corriente<br>S/(000) | Total<br>S/(000) | Corriente<br>S/(000) | No corriente<br>S/(000) | Total<br>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)            |
|  | <u>11,461</u>        | <u>31,063</u>           | <u>42,524</u>    | <u>9,250</u>         | <u>32,629</u>           | <u>41,879</u>    |

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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Saldo inicial | 750             | 1,210           |
| Deducciones   | <u>(330)</u>    | <u>(460)</u>    |
| Saldo final   | <u>420</u>      | <u>750</u>      |

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 7. Inventarios

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

|   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)   | 293,150         | 241,804         |
| Inmuebles terminados (c)                    | 375,937         | 310,183         |
| Suministros                                 | <u>8,373</u>    | <u>6,583</u>    |
| <b>Menos -</b>                              | 677,460         | 558,570         |
| Desvalorización de inmuebles terminados (d) | <u>(1,505)</u>  | <u>(2,890)</u>  |
|   | <u>675,955</u>  | <u>555,680</u>  |

(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<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial del año</b>                              | 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                      | <u>(630,757)</u> | <u>(522,163)</u> |
| <b>Saldo final del año</b>                                | <u>293,150</u>   | <u>241,804</u>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

|                                 | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Lima:</b>                    |                 |                 |
| Zona Sur                        | 45,710          | 18,582          |
| Zona Centro                     | 108,007         | 86,373          |
| Zona Este                       | 623             | -               |
| Zona Norte                      | 7,970           | 6,175           |
|                                 | <u>162,310</u>  | <u>111,130</u>  |
| <b>Otras ciudades del Perú:</b> |                 |                 |
| Zona Norte                      | 88,227          | 69,017          |
| Zona Sur                        | 33,331          | 43,671          |
| Zona Este                       | 9,282           | 17,986          |
|                                 | <u>130,840</u>  | <u>130,674</u>  |
|                                 | <u>293,150</u>  | <u>241,804</u>  |

(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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Lima        | 178,378         | 117,735         |
| Provincias  | 197,559         | 192,448         |
| Saldo final | <u>375,937</u>  | <u>310,183</u>  |

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

|                              | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Saldo inicial del año</b> | 2,890           | 1,839           |
| Adiciones                    | 925             | 2,444           |
| Extorno por ventas           | (2,310)         | (1,393)         |
| <b>Saldo final del año</b>   | <u>1,505</u>    | <u>2,890</u>    |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000) | Edificaciones y<br>otras<br>construcciones<br>S/(000) | Mobiliario y<br>equipos<br>S/(000) | Obras en curso (d)<br>S/(000) | Derechos de uso<br>(h)<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|--|---------------------|---|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>Costo -</b>                           |                     |   |                                    |                               |                                   |                  |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>      | 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)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b> | 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)          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b> | 2,992               | 119,932   | 62,441                             | 3,555                         | 54,093                            | 243,013          |
| <b>Depreciación acumulada -</b>          |                     |   |                                    |                               |                                   |                  |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>      | -                   | 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           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b> | -                   | 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           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>  | -                   | 81,191  | 38,880                             | -                             | 40,739                            | 160,810          |
| <b>Valor neto -</b>                      |                     |   |                                    |                               |                                   |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>  | 2,992               | 38,741  | 23,561                             | 3,555                         | 13,354                            | 82,203           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>  | 2,992               | 35,313  | 21,333                             | 2,283                         | 15,249                            | 77,170           |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Mobiliario y equipos   | 11,928          | 7,442           |
| Depreciación acumulada | (5,009)         | (2,838)         |
|                        | <u>6,919</u>    | <u>4,604</u>    |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                   | <u>19,026</u>   | <u>17,862</u>   |

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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Activo por derecho en uso:</b>       |                 |                 |
| Edificios                               | <u>13,354</u>   | <u>15,249</u>   |
| <b>Obligaciones por arrendamientos:</b> |                 |                 |
| Corriente                               | 5,282           | 5,427           |
| No corriente                            | <u>17,663</u>   | <u>23,921</u>   |
|   | <u>22,945</u>   | <u>29,348</u>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Depreciación de los activos por derecho de uso:</b> |                 |                 |
| Edificios  | <u>4,159</u>    | <u>3,882</u>    |

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

|   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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)            |
| <b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo:</b> |                 |                 |
| Intereses devengados, nota 21                                 | 1,610           | 1,891           |
| Diferencia en cambio  | (2,879)         | 483             |
| Renegociaciones de contratos                                  | -               | (36)            |
| <b>Saldo final del año</b>                                    | <u>22,945</u>   | <u>29,348</u>   |

Ver nota 27.18 para otras políticas relevantes sobre el rubro arrendamientos.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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<br>territorial (b)<br>S/(000) | Edificio<br>corporativo y<br>Hoteles (c)<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|--|---------------------------------------|---|------------------|
| <b>Año 2025</b>                              |                                       |   |                  |
| 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               |
| <b>Saldo final del año</b>                   | <u>208,007</u>                        | <u>55,874</u>                                       | <u>263,881</u>   |
| <b>Año 2024</b>                              |                                       |   |                  |
| 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)            |
| <b>Saldo final del año</b>                   | <u>191,845</u>                        | <u>56,004</u>                                       | <u>247,849</u>   |

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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 m<sup>2</sup>, 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 alquilan 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<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                | <u>14,917</u>   | <u>15,695</u>   |

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Activos intangibles

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

|  | Concesiones<br>S/(000) | Licencias<br>S/(000) | Derechos de llave<br>S/(000) | Programas de<br>cómputo y otros (b)<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|--|------------------------|----------------------|------------------------------|--|------------------|
| <b>Costo -</b>                                   |                        |                      |                              |  |                  |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>               | 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)          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>          | 1,996                  | 10,737               | 3,426                        | 28,113   | 44,272           |
| Adiciones  | -                      | 69                   | -                            | 1,788  | 1,857            |
| Baja   | -                      | -                    | -                            | (104)  | (104)            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>          | 1,996                  | 10,806               | 3,426                        | 29,797   | 46,025           |
| <b>Depreciación -</b>                            |                        |                      |                              |  |                  |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>               | 1,996                  | 7,513                | 2,850                        | 15,742   | 28,101           |
| Amortización del año                             | -                      | 1,816                | 140                          | 2,594  | 4,550            |
| Baja   | -                      | (366)                | -                            | -  | (366)            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>          | 1,996                  | 8,963                | 2,990                        | 18,336   | 32,285           |
| Amortización del año                             | -                      | 1,176                | 140                          | 2,369  | 3,685            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>          | 1,996                  | 10,139               | 3,130                        | 20,705   | 35,970           |
| <b>Valor neto -</b>                              |                        |                      |                              |  |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>          | -                      | 667                  | 296                          | 9,092  | 10,055           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>          | -                      | 1,774                | 436                          | 9,777  | 11,987           |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                   | <u>3,685</u>    | <u>4,550</u>    |

Ver nota 27.13 para otras políticas relevantes sobre el rubro de activos intangibles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Obligaciones financieras

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

|                                 | Corriente       |                 | No corriente    |                 | Total           |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                 | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                 | <u>128,164</u>  | <u>145,321</u>  | <u>443,635</u>  | <u>478,974</u>  | <u>571,799</u>  | <u>624,295</u>  |

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           |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hasta 1 año                  | 1,725           | 1,614           |
| Mayor a 1 año y hasta 5 años | 2,971           | 3,277           |
|                              | <u>4,696</u>    | <u>4,891</u>    |
| Cargos financieros futuros   | (400)           | (167)           |
| Valor presente               | <u>4,296</u>    | <u>4,724</u>    |

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

|                             | Valor en libros |                 | Valor razonable |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                             | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                             | <u>571,799</u>  | <u>624,295</u>  | <u>572,987</u>  | <u>600,576</u>  |

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<br>S/(000) | 2024<br>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         |
|               | <u>571,799</u>  | <u>624,295</u>  |

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

|  | Préstamos<br>bancarios<br>S/(000) | Préstamos a<br>terceros<br>S/(000) | Bonos y papeles<br>comerciales<br>S/(000) | Arrendamientos<br>financieros<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|---|--|------------------|
| <b>Al 1 de enero de 2025</b>                                 | 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)         |
| <b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo</b> |                                   |                                    |   |  |                  |
| 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)         |
| <b>Al 31 de diciembre de 2025</b>                            | <u>178,761</u>                    | <u>-</u>                           | <u>388,742</u>                            | <u>4,296</u>                             | <u>571,799</u>   |
| <b>Al 1 de enero de 2024</b>                                 | 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)         |
| <b>Transacciones que no representaron flujos de efectivo</b> |                                   |                                    |   |  |                  |
| 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            |
| <b>Al 31 de diciembre de 2024</b>                            | <u>204,573</u>                    | <u>-</u>                           | <u>414,998</u>                            | <u>4,724</u>                             | <u>624,295</u>   |

Ver notas 27.16, 27.17 y 29.18, para otras políticas relevantes sobre las obligaciones financieras, costo de financiamiento y arrendamientos, respectivamente.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|   | <u>233,719</u>  | <u>180,130</u>  |
| <b>Por vencimiento -</b>                          |                 |                 |
| Porción corriente                                 | 215,322         | 116,059         |
| Porción no corriente                              | 18,397          | 64,071          |
|   | <u>233,719</u>  | <u>180,130</u>  |

(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).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

|  | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>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 | <u>(498,717)</u> | <u>(336,651)</u> |
| Saldo final                                  | <u>186,274</u>   | <u>133,574</u>   |

### 14. Impuesto a la renta

- (a) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado consolidado de resultados integrales comprende:

|                                   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto a la renta corriente     | 36,149          | 40,666          |
| Impuesto a la renta diferido      | 4,059           | 6,027           |
| Regularización de años anteriores | <u>(238)</u>    | <u>222</u>      |
| Saldo final                       | <u>39,970</u>   | <u>46,915</u>   |

- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 tituladoras 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Impuestos diferidos Pasivos:          |                 |                 |
| Reversible después de 12 meses        | 102,050         | 96,377          |
| Reversible dentro de 12 meses         | 13,339          | 11,947          |
| <b>Total impuesto diferido pasivo</b> | <u>115,389</u>  | <u>108,324</u>  |
| Impuestos diferidos Activos:          |                 |                 |
| Reversible después de 12 meses        | (52,370)        | (50,197)        |
| Reversible dentro de 12 meses         | (12,780)        | (11,947)        |
| <b>Total impuesto diferido activo</b> | <u>(65,150)</u> | <u>(62,144)</u> |
| <b>Impuesto diferido pasivo, neto</b> | <u>50,239</u>   | <u>46,180</u>   |

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

|                                   | Ingresos<br>netos<br>inmobiliarios<br>S/(000) | Cambios de<br>valor<br>razonable<br>S/(000) | Otros<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|-----------------------------------|---|---|------------------|------------------|
| <b>Pasivo diferido</b>            |   |   |                  |                  |
| 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            |
| <b>Al 31 de diciembre de 2024</b> | <u>94,008</u>                                 | <u>6,299</u>                                | <u>8,017</u>     | <u>108,324</u>   |
| Cargado (abonado) a resultados    | 5,673   | (131)                                       | 1,523            | 7,065            |
| <b>Al 31 de diciembre de 2025</b> | <u>99,681</u>                                 | <u>6,168</u>                                | <u>9,540</u>     | <u>115,389</u>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

|                                   | Ingresos netos<br>inmobiliarios<br>S/(000) | Otros<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Activo diferido:</b>           |  |                  |                  |
| Al 1 de enero de 2024             | 26,689                                     | 36,670           | 63,359           |
| Abonado (cargado) a resultados    | <u>(143)</u>                               | <u>(1,072)</u>   | <u>(1,215)</u>   |
| <b>Al 31 de diciembre de 2024</b> | 26,546                                     | 35,598           | 62,144           |
| Abonado (cargado) a resultados    | <u>2,173</u>                               | <u>833</u>       | <u>3,006</u>     |
| <b>Al 31 de diciembre de 2025</b> | <u>28,719</u>                              | <u>36,431</u>    | <u>65,150</u>    |

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

|                                   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Al 1 de enero</b>              | 46,180          | 40,153          |
| Cargo (abono) en resultados       | <u>4,059</u>    | <u>6,027</u>    |
| <b>Al 31 de diciembre de 2025</b> | <u>50,239</u>   | <u>46,180</u>   |

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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)                    | %             |
| <b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b> | <u>126,907</u>             | <u>100.00</u> | <u>147,314</u>             | <u>100.00</u> |
| Impuesto teórico                              | 37,438                     | 29.50         | 43,458                     | 29.50         |
| <b>Efecto del impuesto por:</b>               |                            |               |                            |               |
| Ajuste de tasas                               | (238)                      | (0.19)        | 595                        | 0.40          |
| Gasto no deducible neto                       | <u>2,770</u>               | <u>2.17</u>   | <u>2,862</u>               | <u>1.94</u>   |
|   | <u>39,970</u>              | <u>31.48</u>  | <u>46,915</u>              | <u>31.85</u>  |

### 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                        | <u>3</u>           | <u>99.98</u>                |
|                                      | <u>4</u>           | <u>100.00</u>               |

#### (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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  |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 16. Costo de ventas

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

|   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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 materias 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)       |
|   | <u>604,832</u>  | <u>571,320</u>  |

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<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                | <u>101,532</u>  | <u>96,493</u>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 18. Gastos de administración

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

|                                | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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           |
|                                | <u>97,171</u>   | <u>89,464</u>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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<br>S/(000)                                      | 2024<br>S/(000) | 2025<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) | 2025<br>S/(000)          | 2024<br>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           |
|  | <u>83,561</u>  | <u>65,542</u>   | <u>41,289</u>   | <u>38,385</u>   | <u>53,382</u>            | <u>47,970</u>   |
| <b>Número de trabajadores</b>            | <u>532</u>   | <u>525</u>      | <u>399</u>      | <u>405</u>      | <u>441</u>               | <u>444</u>      |

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 20. Otros ingresos y gastos

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

|  | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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              |
| <b>Total otros ingresos</b>                            | <b>30,154</b>   | <b>32,661</b>   |
| <br>   |                 |                 |
| Prorrata de IGTV                                       | 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             |
| <b>Total otros gastos</b>                              | <b>26,087</b>   | <b>24,890</b>   |

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 21. Gastos financieros

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

|   | 2025<br>S/(000) | 2024<br>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          |
|   | <u>66,162</u>   | <u>69,413</u>   |
| Ingresos Financieros                                    |                 |                 |
| Intereses ganados por ahorros                           | (8,456)         | (9,484)         |
|   | <u>57,706</u>   | <u>59,929</u>   |

### 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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|--|-----------------|-----------------|
| Utilidad del año   | <u>86,937</u>   | <u>100,399</u>  |
| Promedio ponderado de acciones en circulación de S/1 cada acción<br>(en miles de acciones) | <u>253,754</u>  | <u>253,754</u>  |
| Utilidad por acción (en S/)  | <u>0.34</u>     | <u>0.40</u>     |

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 auditoría 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 acápite 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, administrativas 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 Fideicomitado 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 íntegro 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 fideicomitados 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *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<br>US\$(000) | 2024<br>US\$(000) |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Activo:</b>                     |                   |                   |
| 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                       | <u>188,970</u>    | <u>187,824</u>    |
| <b>Pasivo:</b>                     |                   |                   |
| 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                       | <u>(114,406)</u>  | <u>(107,999)</u>  |
| <b>Posición activa, neta</b>       | <u>74,564</u>     | <u>79,825</u>     |

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).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La diferencia en cambio, neta por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 está conformada como sigue:

|  | 2025<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000) |
|--|------------------|-----------------|
| Ganancia por diferencia de cambio      | 83,860           | 21,469          |
| Pérdida por diferencia de cambio       |                  |                 |
|  | <u>(105,795)</u> | <u>(23,256)</u> |
| Pérdida por diferencia de cambio, neta | <u>(21,935)</u>  | <u>(1,787)</u>  |

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".

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000)     | No deteriorado<br>S/(000) | Total<br>S/(000) | Deteriorado<br>S/(000)     | No deteriorado<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
| Vigentes         | -                          | 813,976                   | 813,976          | -                          | 867,301                   | 867,301          |
| <b>Vencidas:</b> |                            |                           |                  |                            |                           |                  |
| De 1 a 30 días   | -                          | 1,251                     | 1,251            | -                          | 1,726                     | 1,726            |
| De 91 a más      | 36                         | -                         | 36               | 40                         | -                         | 40               |
|                  | <u>36</u>                  | <u>815,227</u>            | <u>815,263</u>   | <u>40</u>                  | <u>869,027</u>            | <u>869,067</u>   |

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000) | Entre 1 y 2 años<br>S/(000) | Entre 2 y 5 años<br>S/(000) | Más de 5 años<br>S/(000) | Total<br>S/(000) |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Al 31 de diciembre de 2025:</b>  |                           |                             |                             |                          |                  |
| 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           |
|                                     | <u>468,406</u>            | <u>120,662</u>              | <u>317,137</u>              | <u>271,042</u>           | <u>1,177,246</u> |
| <b>Al 31 de diciembre de 2024:</b>  |                           |                             |                             |                          |                  |
| 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           |
|                                     | <u>506,924</u>            | <u>119,874</u>              | <u>376,381</u>              | <u>239,940</u>           | <u>1,243,119</u> |

(1) Incluye los intereses por pagar futuros.

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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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<br>S/(000) | 2024<br>S/(000) |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Total, pasivo (a)    | 1,214,226       | 1,209,102       |
| Total patrimonio (b) | <u>881,323</u>  | <u>838,716</u>  |
| Ratio (a/b)          | <u>1.38</u>     | <u>1.44</u>     |

### 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).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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<br>S/(000)  | 2024<br>S/(000)  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Activos según estado consolidado de situación financiera</b> |                  |                  |
| 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           |
|   | <u>1,051,391</u> | <u>1,144,769</u> |
| <b>Otros pasivos financieros al costo amortizado:</b>           |                  |                  |
| 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           |
|   | <u>951,854</u>   | <u>1,006,599</u> |

- (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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 significativo 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 27.2 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones

#### (i) Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones -

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 transferido 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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 muestran 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 reajutable. 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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).

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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;

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 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 remediación 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### 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.

| Subsidiaria                             | País | 2025    |           | 2024    |           |
|---|------|---------|-----------|---------|-----------|
|   |      | 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%     |
| Consortio Estacionamientos Gamarra S.A. | Perú | 100.00% | -         | 100.00% | -         |
| Consortio 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

### *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.

### *Consortio 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- Consortio de Estacionamientos Gamarra. dio por resuelto el 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.

### *Consortio 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 "Consortio 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.

## Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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- N° 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 N° 13253 y su modificación Ley N° 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. Onofre Francisco Pizarro Chima  
DECANO

  
CPC. Rafael César Orccón Herrera  
DIRECTOR SECRETARIO

Partida Registral N° 01796283, Asiento 00016 del Registro de Personas Jurídicas - SUNARP

## 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](https://www.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](https://www.ey.com/es_pe)

Miembro de Ernst & Young Global  
Derechos Reservados