

▷ Los Portales S.A.

Estados Financieros Separados

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

▷ Contenido

Dictamen de los auditores independientes estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Los Portales S.A.

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



**Shape the future
with confidence**

Los Portales S.A.

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

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados



Shape the future
with confidence

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

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

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

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

Base de la opinión

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

Énfasis sobre la información separada

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

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)

Asuntos clave de auditoría

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

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

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles

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

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

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 de la Compañía

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

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

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

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

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

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

Lima, Perú
25 de marzo de 2026

Refrendado por:

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

Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados

Los Portales S.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)		Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo				Pasivo y Patrimonio neto			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	141,819	182,970	Obligaciones financieras	12	112,404	130,238
Cuentas por cobrar comerciales	4	159,377	149,094	Obligaciones por arrendamientos	9(i)	1,037	944
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5	1,573	994	Cuentas por pagar comerciales	13	252,523	262,956
Otras cuentas por cobrar, neto	6	7,750	5,511	Cuentas por pagar a partes relacionadas	5	15,375	16,085
Activos disponibles para la venta	10	952	-	Otras cuentas por pagar	14	136,819	87,495
Inventarios	7	477,396	424,522	Provisiones	23.1(v)	10,817	5,873
Otros activos		1,181	1,191				
Total activos corrientes		790,048	764,282	Total pasivos corrientes		528,975	503,591
Activos no corrientes				Total pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales	4	654,515	717,884	Obligaciones financieras	12	403,319	471,329
Otras cuentas por cobrar, neto	6	26,202	29,430	Obligaciones por arrendamientos	9(i)	1,370	926
Inversiones en subsidiarias	8	114,434	114,434	Cuentas por pagar comerciales	13	45,908	39,899
Propiedades y equipos, neto	9	47,187	40,834	Otras cuentas por pagar	14	5,960	31,059
Propiedades de inversión	10	263,525	249,664	Impuesto a la renta diferido pasivo	15(c)	58,851	55,544
Activos intangibles	11	9,015	10,415				
Total activos no corrientes		1,114,878	1,162,661	Total pasivos no corrientes		515,408	598,757
Total		1,904,926	1,926,943	Total pasivos		1,044,383	1,102,348
				Patrimonio neto			
					16		
				Capital emitido		253,754	253,754
				Excedente de revaluación		3,944	3,944
				Reserva legal		50,751	50,751
				Resultados acumulados		552,094	516,146
				Total patrimonio neto		860,543	824,595
				Total		1,904,926	1,926,943

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

Los Portales S.A.

Estado separado de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Los Portales S.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

Los Portales S.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

Estado separado de flujos de efectivo (continuación)

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

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

Los Portales S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

1. Información general

1.1 Antecedentes -

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

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

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

1.2 Aprobación de los estados financieros separados -

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

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

2. Actividad económica e información por segmentos

2.1 Actividad económica

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

2.2 Información por segmentos

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año 2025			
Activos corrientes	784,997	1,830	786,827
Activos no corrientes	1,015,445	76,113	1,091,558
Total, activos	1,800,442	77,943	1,878,385
Obligaciones financieras corrientes	111,282	-	111,282
Otros pasivos corrientes	407,289	489	407,778
Obligaciones financieras no corrientes	403,319	-	403,319
Otros pasivos no Corrientes	103,108	7,741	110,849
Total, pasivos	1,024,998	8,230	1,033,228
	Inmobiliario S/(000)	Rentas S/(000)	Total S/(000)
Año de 2024			
Ingresos por ventas y servicios	688,021	2,561	690,582
Ingresos financieros	116,775	-	116,775
Costo de venta y de servicios	(469,092)	(763)	(469,855)
Utilidad bruta	335,704	1,798	337,502
Gastos de ventas	(80,465)	-	(80,465)
Gastos de administración	(76,045)	(298)	(76,343)
Otros ingresos/egresos	13,745	123	13,868
Utilidad de operación	192,939	1,623	194,562
Ingresos financieros	8,160	27	8,187
Gastos financieros	(63,240)	(1,923)	(65,163)
Diferencia en cambio, neta	(1,000)	(359)	(1,359)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	136,859	(632)	136,227
Año 2024			
Activos corrientes	757,891	2,997	760,888
Activos no corrientes	1,081,172	74,000	1,155,172
Total, activos	1,839,063	76,997	1,916,060
Obligaciones financieras corrientes	124,680	4,270	128,950
Otros pasivos corrientes	362,462	1,160	363,622
Obligaciones financieras no corrientes	458,762	12,567	471,329
Otros pasivos no Corrientes	118,541	7,568	126,109
Total, pasivos	1,064,445	25,565	1,090,010

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

3. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Al 31 de diciembre, este rubro comprende

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

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a fondos mutuos, con vencimientos de entre 30 y 60 días, los cuales generan rentas variables anualizadas como el fondo SURA renta en soles de 4.41 por ciento y en dólares de 4.10 por ciento.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a depósitos a plazo (overnight), con vencimientos de entre 30 y 60 días con opción de renovación, los cuales devengan intereses a tasas efectivas en soles entre 2.40 por ciento y 4.21 por ciento y en dólares entre 2.25 por ciento y 2.95 por ciento.
- (d) Las cuentas corrientes están denominadas en soles y dólares estadounidenses, se encuentran depositadas en bancos locales, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas de mercado.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

4. Cuentas por cobrar comerciales

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

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

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

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

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

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

(e) Con fecha 12 de mayo de 2025, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente U\$11,196,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá 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 21.

Con fecha 25 de abril de 2024, se realizó un contrato de transferencia de cartera de letras sin recurso por un valor nominal de aproximadamente UU\$11,176,000, con una empresa administradora de fondos de inversiones, quien asumirá 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 21.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

5. Transacciones con partes relacionadas

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

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

Las siguientes transacciones se realizaron con accionistas y partes relacionadas:

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

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

Notas a los estados financieros separados (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 del 2024, la Compañía no ha registrado ninguna estimación para cuentas de cobranza dudosa en relación con los saldos adeudados por las partes relacionadas ya que han evaluado la cobrabilidad de estos saldos y considera que no se requiere constituir ninguna provisión por deterioro.
- (c) Las cuentas por pagar a Los Portales en Patrimonio Fideicomiso, corresponden a las cobranzas de las letras por la venta de lotes en zona de Frontera (Ciudad de Tacna) las cuales serán canceladas cuando se liquide el fideicomiso.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

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

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

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

- (b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los anticipos otorgados a proveedores corresponden a adelantos para asegurar las opciones de compra de terrenos, compra de suministros diversos y de equipamientos diversos.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, los depósitos en garantía incluyen principalmente fondos en garantías por un préstamo y bonos de la Corporación Interamericana de Inversiones (BID-Invest) por aproximadamente S/21,377,000 y S/25,822,000, respectivamente, los cuales serán liberados a su vencimiento con el pago total de las obligaciones, las mismas que vencen entre el 2030 y el 2033. Asimismo; i) recupero de fondos reembolsables de las empresas eléctricas por S/1,869,000, ii) Intereses fondos mutuos Sura por S/2,919,000, iii) recupero empresas aseguradoras por S/276,000 entre otros menores (y en el 2024: i) recupero de fondos reembolsables de las empresas eléctricas por S/2,555,000, ii) Intereses fondos mutuos Sura por S/520,000, iii) recupero empresas aseguradoras por S/174,000 entre otros menores entre otros).
- (d) El movimiento de la estimación de deterioro por pérdida esperada fue el siguiente:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

7. Inventarios

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Proyectos inmobiliarios en desarrollo (b)	185,143	155,431
Inmuebles terminados (c)	288,602	269,695
Suministros	4,508	1,744
	<u>478,253</u>	<u>426,870</u>
Menos -		
Provisión por deterioro de inmuebles terminados (d)	<u>(857)</u>	<u>(2,348)</u>
	<u>477,396</u>	<u>424,522</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 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial del año	155,431	139,433
Costos de habilitación y construcción	341,361	297,408
Transferencia desde propiedades de inversión, nota 10(a)	175,954	158,891
Transferencia a inversiones, nota 10(e)	(1,704)	(2,023)
Transferencia a inmuebles terminados	<u>(485,899)</u>	<u>(438,278)</u>
Saldo final del año	<u>185,143</u>	<u>155,431</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

8. Inversiones en subsidiarias

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

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

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

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

- (c) Los Portales Departamentos S.A.C.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(d) LP USA S.A. -

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

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

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

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

(e) LP Hoteles S.A. -

Se constituyó en Lima el 15 de setiembre de 2020 y se dedica a efectuar inversiones y negocios de promoción y desarrollo hotelero, así como a la prestación de servicios turísticos, hoteleros y de hospedaje y administración de estos.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(f) Consorcio Estacionamiento Gamarra S.A. (CEGASA) -

Se constituyó en Lima el 2 de abril de 2013, se dedica a actividades de construcción, operación, administración y explotación de concesiones. Su actividad principal es el desarrollo, construcción, implementación, equipamiento, mantenimiento y explotación de estacionamientos.

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

Con fecha 30 de diciembre del 2021, se registró un deterioro de la inversión en Concesiones Estacionamientos Gamarra por aproximadamente S/631,000, debido a que hasta la fecha, no se ha llegado a un acuerdo con la Municipalidad de la Victoria sobre dicha concesión.

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2022 se aprobó realizar la compra del 75 por ciento de acciones de CEGASA que figuraban en poder de Los Portales Estacionamientos por un importe aproximado de S/115,000 siendo ahora los Portales S.A. dueño del 100.00 por ciento de este negocio.

(g) Soluciones Urbanísticas -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. Propiedades y equipos, neto

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

- (d) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo de las obras en curso comprende principalmente a los costos de remodelación de casetas de ventas. A la culminación de las obras en curso su saldo se transfiere a la cuenta contable definitiva del activo correspondiente.
- (e) Activos adquiridos bajo la modalidad de arrendamiento financiero -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el saldo en libros de los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero comprende:

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(i) Arrendamientos -

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

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

Importes reconocidos en el estado separado de situación financiera -

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

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

Importes reconocidos en el estado separado 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 separado de resultados integrales fue el siguiente:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

10. Propiedades de inversión

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(b) Reserva territorial -

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

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

(c) Edificio corporativo Hoteles y Departamentos -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(d) Transferencias a inventarios -

Las transferencias a inventarios se realizan debido al inicio del desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(e) Transferencias desde inventarios -

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

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

(f) Transferencia a activos disponibles para la venta

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

(g) Otras bajas

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

11. Activos intangibles

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

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

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

- (c) Programas de cómputo y licencias--

Programas de cómputo -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Licencias -

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

(d) Distribución del gasto por amortización -

El gasto de amortización al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se ha distribuido en el estado separado de resultados como sigue:

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

12. Obligaciones financieras

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

	Corriente		No corriente		Total	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (b)	40,627	52,596	82,223	129,447	122,850	182,043
Bonos y papeles comerciales (c)	70,104	76,136	318,638	338,861	388,742	414,997
Arrendamientos financieros (d)	1,673	1,506	2,458	3,021	4,131	4,527
	<u>112,404</u>	<u>130,238</u>	<u>403,319</u>	<u>471,329</u>	<u>515,723</u>	<u>601,567</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 a aproximadamente S/4,258,000 en 2025 (aproximadamente S/6,040,000 en 2024). Asimismo, se presentan netas del valor razonable de los fondos restringidos por préstamos bancarios y bonos. Estos fondos se acantonan para pagar las cuotas de estos financiamientos y se liberan cada seis meses a diciembre de 2025 el valor razonable de estos fondos asciende S/3,055,000 y S/7,069,000, aproximadamente (S/5,272,000 y S/ 8,033,000 aproximadamente al 31 de diciembre del 2024)

(b) Préstamos bancarios - Locales y multilaterales.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Bonos y papeles comerciales -

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Arrendamientos financieros -

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

El valor presente de los arrendamientos financieros son los siguientes:

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

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	122,850	182,043	91,863	155,149
Bonos y papeles comerciales	388,742	414,997	328,468	349,708
Arrendamientos financieros	4,131	4,527	3,935	2,932
	<u>515,723</u>	<u>601,567</u>	<u>424,266</u>	<u>507,789</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 S/(000)	2024 S/(000)
1 año	112,404	130,238
De 1 - 2 años	51,746	65,259
De 2 - 5 años	152,496	224,783
Más de 5 años	199,077	181,287
	<u>515,723</u>	<u>601,567</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

13. Cuentas por pagar comerciales

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

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

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

14. Otras cuentas por pagar

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

15. Impuesto a la renta

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a la renta corriente	29,854	35,410
Impuesto a la renta diferido	3,307	5,683
Regularización años anteriores	(305)	408
Saldo final	<u>32,856</u>	<u>41,501</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 separado de situación financiera que generan renta gravable. De acuerdo con la legislación vigente en Perú la Compañía está sujeta a los impuestos que le sea aplicable.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (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 separados (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 por ciento anual (con ciertas condiciones); (ii) equipos de procesamiento de datos - excepto máquinas tragamonedas - a una tasa máxima de 50 por ciento; (iii) maquinaria y equipo a una tasa máxima de 20 por ciento; y, (iv) vehículos de transporte terrestre - excepto ferrocarriles - híbridos (con motor de embolo y motor eléctrico) o eléctricos (con motor eléctrico) o de gas natural vehicular - a una tasa máxima de 50 por ciento.
- (v) Información que proporcionar a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT): Las empresas del sistema financiero se encuentran obligadas a informar a la SUNAT mensualmente el saldo y/o montos acumulados, promedios o montos más altos y los rendimientos generados en la cuenta siempre que sean igual(es) o superior(es) a S/10,000.
- (vi) Por otro lado, la Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el cálculo del impuesto a la renta determinado por la Compañía y en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2021 al 2025 están abiertos a fiscalización.

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

- (vii) Las principales normas tributarias vigentes durante el periodo 2024, son los siguientes:
 - *Regímenes especiales de depreciación - Ley N° 31652*
 - (i). Depreciación especial aplicable a partir del ejercicio 2023 sobre edificaciones y construcciones: Los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del Impuesto a la Renta, aplicando sobre su valor un porcentaje anual de depreciación con un máximo de 33,33 % hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan con las siguientes condiciones:
 - (a) La construcción se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2023.
 - (b) Hasta el 31 de diciembre de 2024 la construcción tenga un avance de obra de por lo menos el 80 %.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

- *Modificación del Reglamento de la Ley N° 28194 - Decreto Supremo No. 323-2022-EF -*

Se modifica el Reglamento de la Ley N° 28194, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía, para efectos de establecer que los contribuyentes que realicen operaciones de financiamiento con empresas bancarias o financieras no domiciliadas no están obligados a utilizar Medios de Pago, pudiendo cancelar sus obligaciones de acuerdo con los usos y costumbres que rigen para dichas operaciones.

- *Prorroga de la vigencia de los apéndices I y II de la Ley del Impuesto General a las Ventas - Ley N° 31651 -*

La Ley dispone prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2025 las exoneraciones contenidas en los Apéndice I, que establece aquellas operaciones exoneradas del IGV, y Apéndice II, que establece los servicios exonerados del IGV, de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(c) Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el saldo de esta cuenta en el estado separado de situación financiera comprende:

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

	Ingresos netos inmobiliarios S/(000)	Cambios de valor razonable S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2024	86,122	7,522	8,780	102,424
Cargado (abonado) a resultados	7,936	(1,319)	(1,446)	5,171
Al 31 de diciembre de 2024	94,058	6,203	7,334	107,595
Cargado (abonado) a resultados	5,673	(131)	1,635	7,177
Al 31 de diciembre de 2025	99,731	6,072	8,969	114,772
		Provisiones S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Activo diferido				
Al 1 de enero de 2024		22,032	30,531	52,563
Cargado a resultados		145	(657)	(512)
Al 31 de diciembre de 2024		22,177	29,874	52,051
Cargado a resultados		2,251	1,619	3,870
Al 31 de diciembre de 2025		24,428	31,493	55,921

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

16. Patrimonio.

(a) Capital emitido -

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

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

(b) Excedente de revaluación -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Reserva legal -

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

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

(d) Resultados acumulados -

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

17. Costo de ventas

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

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

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

18. Gastos de venta

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. Gastos de administración

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

20. Cargas de personal

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

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

(b) Gratificaciones -

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

(c) Compensación por tiempo de servicios -

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

(d) Descanso vacacional -

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

(e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. Otros ingresos y gastos

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

22. Gastos financieros netos

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

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

23. Contingencias, compromisos y garantías

23.1 Contingencias -

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

Con fecha 21 de octubre de 2021 se presentó el expediente de apelación a la Resolución de Intendencia Nro. 0150140016167- SUNAT, con la cual se ha procedido a apelar el resultado del proceso de reclamo de la 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 a la Compañía; en ese sentido no resultarán en pasivos de importancia y, en consecuencia, no es necesario registrar pasivos adicionales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

23.2 Compromisos -

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

- (i) Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha otorgado a instituciones financieras garantías correspondientes a letras de cambio por un valor de S/162,261,000 y US\$77,143,000 (S/130,050,000 y US\$82,490,000 al 31 de diciembre de 2024) originadas por la venta de unidades de habilitación urbana (lotes) aceptadas por los clientes por el financiamiento del precio de venta de los lotes de terrenos en la fecha de suscripción del contrato de venta de bien futuro; antes de que la Compañía haya completado las obras de habilitación de los terrenos.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene vigente cartas fianzas por S/214,355,000 y US\$2,184,000 (S/215,909,000 y US\$2,261,000 al 31 de diciembre de 2024). No mantiene pólizas de caución ni "stand by" que garanticen contratos suscritos con terceros.
- (iii) Fideicomiso en Administración de Flujos y Garantía sobre el proyecto Techo Propio Sol de Piura -
Suscrito en 2012 entre Los Portales S.A. en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciario, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior, Fondo MIVIVIENDA S.A. en calidad de Fideicomisario Junior y JVL Ingenieros Consultores en calidad de Supervisor, en virtud del cual se constituye un fideicomiso de administración y garantía, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto Techo Propio Sol de Piura.

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

23.3 Garantías -

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

24. Administración de riesgos financieros

24.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía no mantiene activos o pasivos financieros significativos que estén expuestos al riesgo de precio.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Sobre la base de las condiciones de mercado, la Compañía revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de los riesgos que se describen a continuación.

(a) Riesgos de mercado -

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

(b) Riesgo de tipo de cambio -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

	2025 US\$(000)	20224 US\$(000)
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	16,692	15,751
Cuentas por cobrar comerciales	168,121	170,096
Otras cuentas por cobrar	1,037	1,126
Total	<u>185,850</u>	<u>186,973</u>
Pasivos:		
Obligaciones financieras	(68,775)	(63,298)
Obligaciones por arrendamientos	(1,589)	(1,418)
Cuentas por pagar comerciales	(35,127)	(29,902)
Anticipo recibido de clientes	-	(4,368)
Otras cuentas por pagar	(4,280)	(4,075)
Total	<u>(109,771)</u>	<u>(103,061)</u>
Posición activa, neta	<u>76,079</u>	<u>83,912</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 de 2025, el tipo de cambio utilizado por la Compañía para el registro de los saldos en moneda extranjera fue de S/3.358 y S/3,368 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente (S/3.758 y S/3.770 por US\$1 para los activos y pasivos, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

(i) Riesgo de tasa de interés -

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

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

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

(c) Riesgo de crédito -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (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 S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)	Deteriorado S/(000)	No deteriorado S/(000)	Total S/(000)
Vigentes	-	813,713	813,713	-	866,072	866,072
Vencidas:						
De 1 a 30 días	-	179	179	-	906	906
	-	813,892	813,892	-	866,978	866,978

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

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

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

(d) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

(1) Incluye intereses por pagar futuros.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

24.2 Administración de riesgo de capital -

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

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

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

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

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

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

24.3 Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

25. Instrumentos financieros por categoría

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

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

26. Estimados y juicios contables significativos

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

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

26.1 Estimados críticos -

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

(i) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

(ii) Estimado de garantías de valor residual en arrendamientos

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

(iii) Estimado de deterioro de las inversiones en subsidiarias

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

26.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

Terrenos clasificados como propiedades de inversión -

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

Anticipos recibidos de clientes por venta de bien futuro -

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

Plazo de los arrendamientos -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

27. Resumen de principales políticas contables

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

27.1 Bases de preparación -

(i) Cumplimiento con NIIF -

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

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

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

(ii) Bases de medición -

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

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

Notas a los estados financieros separados (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. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:

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

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

Estas modificaciones no han tenido un impacto en la Compañía.

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

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

Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

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

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

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

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

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

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

27.3 Traducción de moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

27.4 Activos financieros -

(a) Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

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

(b) Reconocimiento y baja -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Medición -

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

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

Instrumentos de deuda -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Instrumentos de patrimonio -

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

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

(d) Deterioro -

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

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

27.5 Compensación de instrumentos financieros -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.6 Efectivo y equivalente de efectivo -

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

La Compañía utiliza el método indirecto para informar sus actividades de operación en el estado separado de flujo de efectivo.

La Compañía ha optado por presentar los intereses pagados por financiamientos como flujos de efectivo aplicado en las actividades de operación.

27.7 Cuentas por cobrar comerciales -

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

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

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

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

27.8 Inventarios -

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

27.9 Inversiones en subsidiarias -

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

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

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

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

27.10 Propiedades de inversión -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

27.11 Propiedades y equipos -

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

27.12 Activos intangibles -

(a) Concesiones -

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

(b) Programas de computación generados internamente -

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

Otros costos de desarrollo que no cumplan con estos criterios se reconocen en resultados conforme se incurre y no se reconocen como un activo en períodos subsiguientes.

Los costos de desarrollo de los programas de cómputo que se han reconocido como activos se amortizan en el plazo de sus vidas útiles estimadas que fluctúan entre tres y cinco años.

27.13 Deterioro de activos no financieros -

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

27.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

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

27.15 Obligaciones financieras -

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

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

27.16 Costos de financiamiento -

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

27.17 Arrendamientos -

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

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

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

En su rol de arrendatario, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

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

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

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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

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

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

Para determinar la tasa de endeudamiento incremental, la Compañía toma en cuenta los siguientes criterios:

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

La Compañía está expuesta a los posibles incrementos futuros que afecten los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, los que no se incluyen en el pasivo de arrendamiento sino hasta que entren en vigencia. Cuando los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa entran en vigencia, la obligación por arrendamiento se remide y cualquier impacto de la 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 separados (continuación)

Los activos por derecho de uso se miden a su costo, el cual incluye:

- El valor de la medición inicial de la obligación por arrendamiento;
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio del arrendamiento, menos cualquier incentivo de arrendamiento que se haya recibido;
- Los costos directos iniciales, y
- Los costos de restauración o rehabilitación a los que la Compañía esté obligado incurrir.

Los activos por derecho de uso se deprecian, generalmente, en línea recta en el plazo más corto entre la vida útil del activo arrendado y el plazo del arrendamiento. Si la Compañía considera que es razonablemente seguro ejercer su opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia en el plazo de vida útil del activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos de corto plazo de equipos y vehículos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor, se reconocen en resultados en línea recta. Los arrendamientos de corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden equipos informáticos y pequeños artículos de mobiliario de oficina.

Pagos de arrendamiento variables

Algunos arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variables, que se determinan en función de las ventas de los establecimientos comerciales. En estos establecimientos, hasta el 100 por ciento de los pagos de arrendamiento se basan en términos de pago variables, con porcentajes sobre las ventas que fluctúan entre 5 por ciento y 20 por ciento. La modalidad de pagos variables se utiliza por diversas razones, tales como la reducción de la base de costos fijos para los establecimientos recién inaugurados. Los pagos de arrendamiento variables que se calculan en función de las ventas se reconocen en resultados en el período en que se da la condición que genera esos pagos.

Opciones de extensión y terminación

Ciertos contratos de arrendamiento de propiedades y equipos la Compañía contienen opciones tanto de extensión como de terminación anticipada, con la finalidad de obtener una mayor flexibilidad operativa, en términos de gestión de los activos utilizados en las operaciones. En la mayoría de los casos, las opciones de extensión y terminación anticipada son derechos que los contratos atribuyen solo a la Compañía y no a los arrendadores.

Notas a los estados financieros separados (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 a la Compañía a ejercer una opción de extensión o a no ejercer una opción de terminación anticipada. Si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de extensión, el plazo del arrendamiento incluye el plazo adicional que concede la extensión. Por el contrario, si se considera razonablemente seguro que se ejercerá alguna opción de terminación anticipada, el plazo del arrendamiento solo considera un período reducido hasta la fecha esperada de terminación.

(b) Arrendamientos en los que la Compañía es arrendador -

Los inmuebles arrendados bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen en el rubro Propiedades de inversión en el estado separado de situación financiera. La Compañía efectúa pagos por servicios relacionados con la negociación de los contratos de alquiler con los arrendatarios de la Compañía. Estos pagos se capitalizan junto con el valor de la propiedad de inversión correspondiente y se amortizan en el período del arrendamiento. Incentivos otorgados a los arrendatarios se reducen del ingreso por arrendamiento en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Como resultado de la adopción de la NIIF 16, la Compañía no ha requerido efectuar ajuste alguno en la forma de contabilizar sus arrendamientos operativos, en los casos en que participa como arrendador.

27.18 Impuestos -

(a) Impuesto a las ganancias -

Porción corriente del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para el período corriente se calcula por el monto que se espera pagar a las autoridades tributarias. Las normas legales y tasas usadas para calcular los importes por pagar son las que están vigentes en la fecha del estado separado de situación financiera.

Porción diferida del Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo por las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado separado de situación financiera.

Los pasivos diferidos son reconocidos para todas las diferencias temporales.

Todas las diferencias deducibles y las pérdidas arrastrables generan el reconocimiento de activos diferidos en la medida que sea probable que se puedan usar al calcular la renta imponible de años futuros.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El valor en libros del activo diferido es revisado en cada fecha del estado separado de situación financiera y es reducido en la medida en que sea improbable que exista suficiente utilidad imponible contra la cual se pueda compensar todo o parte del activo diferido. Los activos diferidos no reconocidos son reevaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos diferidos son compensados si existe el derecho legal de compensarlos y los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad y la misma Autoridad Tributaria.

(b) Impuesto sobre las ventas -

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la Autoridad Tributaria, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la Autoridad Tributaria, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado separado de situación financiera, según corresponda.

27.19 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando las entidades de la Compañía tienen una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

Sustancialmente las provisiones se refieren a demandas legales, laborales y tributarias. Si el valor del dinero en el tiempo es importante, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados integrales como gasto financiero.

No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia sólo se confirmará por eventos futuros o su monto no se pueda medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se exponen sólo si es probable que las entidades de la Compañía generen un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

27.20 Capital emitido -

Las acciones comunes se presentan en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

27.21 Reconocimiento de ingresos -

El ingreso es reconocido en la medida en que se satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes y servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando el cliente obtiene el control de ese activo.

El ingreso se reconocerá en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño, a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos de la Compañía se derivan de la: (i) venta de lotes urbanos y macrolotes, (ii) venta de lotes industriales, (iii) alquiler de propiedades y (iii) prestación de servicios de la línea de negocio de rentas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

(a) Reconocimiento de ingresos contrato con clientes -

- (i) Obligación de desempeño: La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes urbanos y macrolotes, que se ejecutan a la venta de los bienes.
- (ii) El reconocimiento de ingresos por la venta de lotes urbanos y macrolotes, se reconocen en un punto en el tiempo, cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede generalmente a la entrega de los lotes y macrolotes.
- (iii) Se transfiere al comprador la totalidad del control de la propiedad de los inmuebles (cuando se formaliza la entrega física del bien).
- (iv) Probabilidad de cobro a los clientes: La metodología que permita sustentar estadísticamente con base a experiencias históricas de resoluciones, el momento en el tiempo donde el cobro es más probable que no, y con ello reconocer los ingresos a partir de ese momento. Esta evaluación se realiza de acuerdo con un análisis de portafolios de créditos el cual consiste: determinar el momento (mes cuota) en que han realizado el 50+1 por ciento de las resoluciones de ventas unilaterales por incobrabilidad, dicho mes se le conoce como "factor cuota" (tercera cuota no cobrada) por plaza de ventas. Para reconocer el ingreso; este factor cuota representa el momento a partir del cual se entiende reducido la probabilidad del riesgo de rescisión de contratos de ventas de inmuebles, es decir, la Compañía reconoce el ingreso por ventas de inmuebles, cuando el cliente haya pagado la cuota tres del cronograma de pagos. En los casos en que los clientes han pagado el 20 por ciento o más del valor de venta como inicial, no aplicará la metodología del factor cuota.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(v) La Compañía no conserva para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado con el que generalmente se asocia a la de un propietario, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos; sin perjuicio, de lo anterior, luego de la entrega física de los bienes la Compañía asume la responsabilidad, por lo que es reembolsado por sus clientes, de completar los trámites administrativos hasta el saneamiento de su título de propiedad.

(b) Rescisión de contratos de venta de inmuebles -

La Compañía conserva la titularidad de los bienes inmuebles vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de tres cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables al costo.

(c) Arrendamientos -

Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. cuando La Compañía otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento.

Los cargos por administración y mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Intereses -

Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, de forma que reflejan el rendimiento efectivo del activo sobre la base del método de la tasa de interés efectiva.

27.22 Reconocimiento de costos y gastos -

El costo de venta de inmuebles corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto inmobiliario. El costo de venta de inmuebles se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta.

Por otra parte, la construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los proyectos inmobiliarios y se reconocen en el momento en que se incurren y su medición es al costo según la valorización de la obra.

Los costos de servicios ofrecidos se reconocen conforme la prestación del servicio.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los intereses se reconocen en proporción al tiempo transcurrido de manera que reflejen el costo efectivo del instrumento financiero.

Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

La construcción encargada a terceros comprende principalmente todos los materiales de construcción, servicios de maquinarias y mano de obra, necesarios para la construcción de los bienes a ser vendidos y se reconocen conforme se devengan.

27.23 Beneficios a los empleados -

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, gratificaciones de ley, bonificaciones por desempeño y participaciones a los trabajadores en las utilidades. Estas obligaciones se registran mensualmente con cargo al estado separado de resultados integrales, a medida que se devengan.

27.24 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos de la Compañía se reconoce como pasivo en el estado separado de situación financiera en el período en el que el pago de los dividendos se aprueba por los accionistas de la Compañía.

27.25 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que sea probable la necesidad de utilización de recursos en el futuro. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos a la Compañía.

27.26 Información por unidades de negocio -

Las unidades de negocio operativas se reportan de manera consistente con los reportes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía.

El responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

27.27 Reclasificaciones de años anteriores

Durante el proceso de preparación de los estados financieros del ejercicio 2025, la Compañía identificó reclasificaciones en la clasificación del detalle de la depreciación y la amortización del año 2024. En este sentido, ha reclasificado:

- (i) S/1,271,000 de gastos de depreciación que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.
- (j) S/1,195,000 de gastos de amortización que se reclasificaron de gastos de administración a gastos de ventas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

En consecuencia, se ha reformulado la información comparativa con el fin de reflejar adecuadamente la composición de dichos gastos.

28. Eventos posteriores a la fecha del estado separado de situación financiera

Con fecha 11 de marzo de 2026 la junta de accionistas aprobó por unanimidad aumentar el capital social por capitalización de resultados acumulados en S/320,000.000. Como consecuencia de dicho aumento el capital social se incrementa de aproximadamente S/253,754,000 a la nueva suma de S/573,754,000.

No existen otros eventos posteriores significativos entre la fecha del estado financiero separados y la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Gerencia del Grupo, que ameriten ajuste a los estados financieros separados presentados o revelación en esta nota.



COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- 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

Miembro de Ernst & Young Global
Derechos Reservados