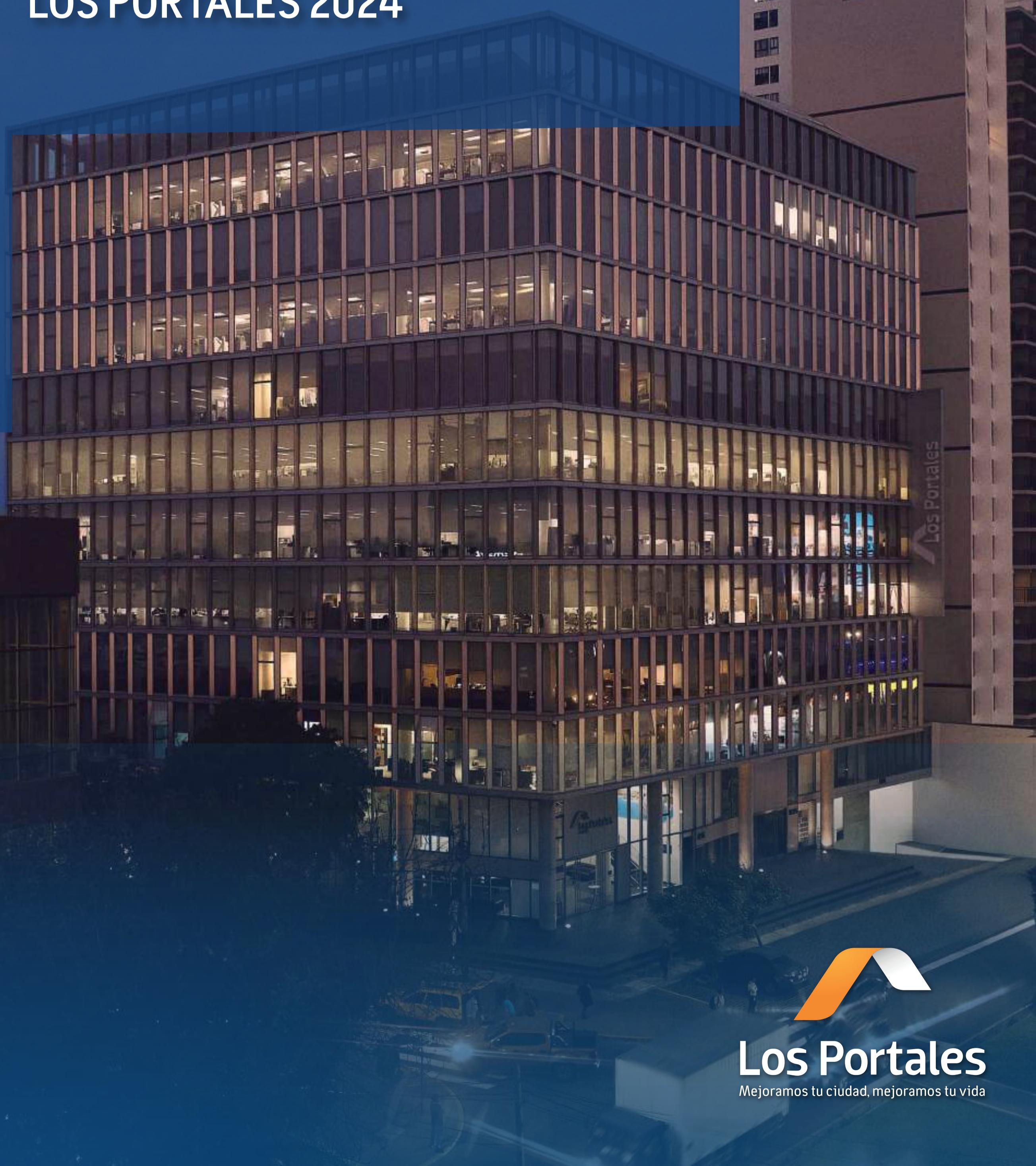


# REPORTE DEL BONO SOCIAL

LOS PORTALES 2024



**Los Portales**  
Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

# Contenido

---

03

CARTA DE  
LOS PORTALES

12

REVISIÓN  
EXTERNA

05

ENFOQUE EN  
SOSTENIBILIDAD  
DE LOS PORTALES

20

ANEXO I:  
LISTA DE EXCLUSIÓN

07

USO DE LOS  
FONDOS

- Compromiso
- Proceso
- Gestión de los Fondos
- Informes de Monitoreo y Evaluación

## CARTA DE LOS PORTALES

El 2024 marcó un año de recuperación para el Perú tras el decrecimiento económico de 2023, originado por un entorno político y económico desafiante, así como por eventos climáticos que afectaron ciertas ciudades del país. En este contexto, el sector inmobiliario reafirmó la solidez de la demanda por vivienda formal, particularmente en los segmentos socioeconómicos más vulnerables (NSE: C/D/E). Esta realidad refuerza nuestro compromiso de atender dicha necesidad a través de una estrategia centrada en ampliar la oferta de viviendas y facilitar el acceso a soluciones habitacionales sostenibles.

Para ello, fortalecimos nuestros procesos y estrategias de venta y cobranza mediante canales digitales, lo que permitió mantener un desempeño sólido y consolidar nuestra posición en el sector. Como resultado, cerramos el 2024 con ingresos superiores a S/ 950 millones. De cara al futuro, seguimos enfocados en un crecimiento sostenible, con la meta de alcanzar S/ 1,400 millones en facturación en los próximos cinco años.

Además de nuestra solidez financiera, mantenemos nuestro compromiso de mejorar la calidad de vida de miles de familias peruanas. En los últimos 10 años hemos entregado cerca de 39 mil títulos de propiedad, de los cuales más de 12 mil fueron otorgados en los últimos dos años. Asimismo, en nuestro esfuerzo por reducir la brecha de acceso a una vivienda digna y asequible, al 2024 hemos ejecutado más de 90 proyectos de interés social, entre Mi Vivienda y Techo Propio, beneficiando a más de 14 mil familias. En reconocimiento a la gestión de proyectos en diversas regiones del país, en 2023 y 2024 recibimos el Premio Mivivienda como Promotor con los mayores desembolsos de Bonos Familiares Habitacionales.

En línea con estos logros, durante el 2024 comercializamos más de 3,400 lotes y más de 2,200 viviendas de interés social, beneficiando a sectores de bajos ingresos en todo el país. Además, reforzamos la inclusión financiera otorgando créditos directos a más de 2,600 clientes de poblaciones vulnerables (NSE: C/D/E), de los cuales más del 50 % son mujeres. Esta iniciativa cobra aún más relevancia considerando que, a pesar de no ser una entidad financiera, hemos asumido el desafío de cerrar brechas en el acceso al crédito en el sistema financiero peruano, brindando oportunidades a quienes más lo necesitan.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad también se refleja en la búsqueda de soluciones para la escasez de agua en el país. Gracias a nuestras infraestructuras de saneamiento, al 2024 hemos asegurado el acceso a agua potable para más de 380 mil personas. Además, este año entregamos dos Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en Asia y Cañete, beneficiando a más de 10 mil habitantes, con una inversión superior a S/ 14 millones asumida en su totalidad por la empresa.

Reafirmando nuestra visión de impacto social y sostenibilidad, en 2023 emitimos un Bono Social por USD 35 millones en alianza con el Banco Interamericano de Desarrollo, consolidando nuestro enfoque de largo plazo para generar valor en las comunidades donde operamos. En este informe, presentamos los avances en la asignación de estos fondos y el impacto de nuestras iniciativas en Habilitación Urbana y Vivienda Social, reflejando nuestro compromiso con la vivienda digna como pilar esencial de nuestra cultura empresarial y nuestra misión de transformar la vida de los peruanos.

**Alicia Augusto**

Gerente Central de Administración y Finanzas



**ENFOQUE EN SOSTENIBILIDAD DE LOS PORTALES**

Durante las últimas dos décadas, el crecimiento urbano en el Perú ha sido acelerado y desordenado, con una expansión del suelo urbano de alrededor del 50% desde el año 2000. Sin embargo, se calcula que casi el 93% de este incremento se ha desarrollado de manera informal, a través de asentamientos sin habilitación completa<sup>1</sup>, lo que afecta especialmente a los sectores socioeconómicos C, D y E. Esto ha limitado el acceso a viviendas adecuadas y a los servicios básicos, impulsando a miles de familias a invadir y ocupar terrenos, incluso en condiciones precarias.

Frente a esta problemática, nuestra empresa ha desarrollado una oferta integral de Habilitación Urbana (HU) y Vivienda Social (VS), que ha impulsado nuestro crecimiento como negocio y mejorado la calidad de vida en las ciudades donde operamos. La sinergia entre estos productos potencia nuestro impacto, al transformar terrenos baldíos de uso urbano en espacios residenciales con acceso a servicios básicos previamente inexistentes y un mejor ordenamiento territorial<sup>2</sup>.

Además, nuestras unidades de HU y VS facilitan a miles de familias el acceso a lotes y viviendas en zonas que hemos previamente urbanizado, garantizando la disponibilidad de los servicios básicos imprescindibles para su desarrollo. Asimismo, el financiamiento directo que ofrecemos para la compra de lotes de HU amplía las oportunidades de adquisición para quienes tienen un acceso limitado al sistema financiero peruano.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad trasciende lo social y se extiende a la mitigación del impacto ambiental. En 2021, realizamos la primera medición de nuestra Huella de Carbono en 42 proyectos (31 de HU y 11 de VS). Ese mismo año, desarrollamos nuestro primer Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS), en el que se definieron indicadores para medir el impacto de nuestros proyectos en el entorno. De esta manera, tenemos el compromiso de continuar con estas iniciativas con el fin de adoptar mejores prácticas corporativas que contribuyan con el cuidado del medio ambiente.

De esta manera, al alinear nuestro crecimiento empresarial con el bienestar de nuestros clientes y grupos de interés, nos orientamos en lograr resultados sostenibles, eficientes y rentables. En este contexto, la emisión del Bono Social constituye un hito significativo que refuerza nuestra visión a largo plazo de consolidarnos como una empresa socialmente responsable y comprometida con el desarrollo urbano ordenado.

<sup>1</sup> Espinoza, A. & R. Fort (2020). Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú. Lima: GRADE; ADI.

<sup>2</sup> Servicios básicos como sistemas de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, suministro eléctrico, entre otros. El ordenamiento territorial incluye la construcción de calles, veredas, jardines y parques.



## USO DE LOS FONDOS

---

## 1. COMPROMISO

El Bono Social fue estructurado conforme a los Principios de Bonos Sociales (SBP, por sus siglas en inglés) publicados por la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés). Debido a ello, la presente emisión está alineada con los cuatro componentes principales de los SBP:

1. Uso de fondos
2. Proceso para la evaluación y selección de proyectos
3. Gestión de los fondos
4. Informes de monitoreo y evaluación

De acuerdo con estos lineamientos, los fondos procedentes del Bono Social emitido por Los Portales se destinarán exclusivamente a financiar nuevos proyectos considerados como Proyectos Elegibles (ver Tabla 1). Estos estarán relacionados al desarrollo de proyectos de habilitación urbana y de viviendas sociales para población vulnerable en Perú, según las siguientes definiciones:

### **Proyectos de Habilitación Urbana Primaria (HU):**

Comprende el desarrollo de proyectos de lotes con instalaciones de servicios básicos tales como agua, desagüe, energía eléctrica, áreas verdes y áreas de aportes públicos. En estos proyectos, los fondos serán destinados a la urbanización de tierras y al financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados.

### **Proyectos de Viviendas Sociales (VS):**

Comprende la construcción de casas a través de los programas gubernamentales de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. En estos proyectos, los fondos serán destinados a la construcción y venta de viviendas de interés social.

**Población Vulnerable:** Personas que pertenecen a los niveles socioeconómicos C, D y E.

De acuerdo con los compromisos establecidos en el Marco de Referencia, los fondos del Bono Social no serán utilizados para:

Financiar Proyectos No Elegibles.

Refinanciar Proyectos.

Financiar, directa o indirectamente, proyectos relacionados a la producción, comercio o uso de productos, sustancias o actividades listadas en el Anexo I.

**TABLA 1: CATEGORÍAS DE PROYECTOS SOCIALES**

Categoría de Principios de Bonos Sociales	Proyecto elegible	Población objetivo	Objetivo social y beneficio asociado	Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)	Metas de ODS
1. Infraestructura básica asequible	Urbanización de tierras y financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados	Población vulnerable 3	<b>Acceso a infraestructura básica</b> Aumento del acceso a infraestructura básica a través de la adquisición de lotes urbanizados.	 1 FIN DE LA POBREZA	1.4
				 6 AGUA limpia, saneamiento	6.2
				 11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	11.1 11.2 11.3 11.7
2. Avances socioeconómicos y empoderamiento	Construcción y venta de viviendas de interés social 4	Población vulnerable 3	<b>Acceso a financiamiento</b> Aumento del acceso a financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados.	 1 FIN DE LA POBREZA	1.4
				 8 TRABAJO DEcente Y Crecimiento Económico	8.10
				 10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES	10.2
3. Vivienda asequible	Construcción y venta de viviendas de interés social 4	Población vulnerable 3	<b>Acceso a vivienda</b> Aumento del acceso a vivienda digna.	 1 FIN DE LA POBREZA	1.4
				 6 AGUA limpia, saneamiento	6.2
				 11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	11.1 11.2 11.3 11.7

<sup>3</sup> Para información reciente sobre niveles socioeconómicos en Perú ver:

<https://apeim.com.pe/wp-content/uploads/2024/01/APEIM-Informe-de-Niveles-Socioeconomicos-2023-2024-Version-WEB.pdf>

<sup>4</sup> Viviendas bajo los programas MiVivienda y Techo Propio.

## 2. PROCESO

El Comité de Sostenibilidad fue responsable de evaluar y seleccionar los proyectos de nuestro portafolio que cumplían con los criterios de Proyectos Elegibles. Tras la selección, también definió la administración de los fondos asignados y supervisa su correcta utilización. Todas las decisiones y el proceso de toma de decisiones fueron documentados en las reuniones del Comité de Sostenibilidad.

Asimismo, dicho comité es el responsable de monitorear anualmente el cumplimiento de los proyectos. A su vez, es el encargado de establecer acciones correctivas en caso de incumplimientos en la evaluación y selección de proyectos o ante cualquier controversia ambiental y social, hasta la culminación del período de madurez del bono. Cualquier incumplimiento será discutido con el Área de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente (SSOMA) y la alta gerencia de Los Portales para determinar las medidas correctivas necesarias.

## 3. GESTIÓN DE LOS FONDOS

Los fondos del Bono Social fueron totalmente asignados al cierre de 2023. En cumplimiento de los compromisos pactados, el uso de los US\$ 35,000,000 se distribuyó de la siguiente manera:

**Proyectos de HU: US\$ 22,232,876 (equivalente al 64% de los fondos)**

**Proyectos de VS: US\$ 12,767,124 (equivalente al 36% de los fondos)**



## 4. INFORMES DE MONITOREO Y EVALUACIÓN.

DETALLAMOS A CONTINUACIÓN EL IMPACTO SOCIAL ALCANZADO AL CIERRE DEL 2024:

**INDICADORES DE RESULTADO ("OUTCOMES"):** Capturan solo lo relacionado a población vulnerables (niveles socioeconómicos C, D y E) según los criterios establecidos en la Tabla 1

Nombre del Indicador	Unidad	Definición	Total 2024	% Mujeres 2024
<b>Venta de lotes con Habilitación Urbana (HU)</b>				
Numero de Lotes Vendidos	#	Número de lotes de HU vendidos, durante el periodo reportado	3,416	1,803
Superficie de lotes vendidos	Mt2	Superficie de lotes con HU vendidos, durante el periodo reportado	307,440	162,270
Valor de Lotes Vendidos	US\$'000	Valor total de los lotes con HU vendidos, durante el periodo reportado	78,337	41,256
<b>Financiamiento de lotes con HU</b>				
Monto de préstamos vigentes	US\$'000	Monto de préstamos vigentes para adquisición de lotes con HU, al final del periodo reportado	211,167	-
Número de clientes vigentes	#	Número de clientes con préstamos vigentes al final del periodo reportado	9,204	-
<b>Venta de viviendas de interés social (VS)</b>				
Número de Viviendas Vendidas	#	Número de viviendas vendidas, durante el periodo reportado	2,209	1,271
Superficie de viviendas vendidas	Mt2	Superficie de viviendas vendidas, durante el periodo reportado	140,460	80,880
Valor de viviendas vendidas	US\$'000	Valor total de las viviendas vendidas, durante el periodo reportado	55,308	31,843
<b>INDICADORES ADICIONALES DE PRODUCTO ("OUTPUTS")</b>				
Número de lotes urbanizados para primera vivienda	#	Número de lotes urbanizados para primera vivienda, durante el periodo reportado	4,771	-
Superficie de tierra urbanizada para primera vivienda	Mt2	Superficie de tierras urbanizadas para primera vivienda durante el periodo reportado	445,658	-
Número de viviendas sociales construidas	#	Número de viviendas sociales construidas durante el periodo reportado	1,852	-
Superficie de viviendas sociales construidas	Mt2	Superficie de viviendas sociales construidas durante el periodo reportado	119,272	-
Monto de Préstamos desembolsados - población vulnerable	US\$'000	Monto de préstamos desembolsados para adquisición de lotes con HU durante el periodo reportado	95,660	51,734
Número de nuevos clientes financiados - población vulnerable	#	Número de clientes que recibieron un préstamo para adquisición de lotes con HU, durante el periodo reportado	2,642	1,428



## REVISIÓN EXTERNA

---

# INFORME DE REVISIÓN POST EMISIÓN DE BONO SOCIAL

- Los Portales S.A.
- Lima, Perú
- Marzo 2025



## Contenido

1. Introducción.....	2
2. Alcance y enfoque.....	2
3. Descripción del proyecto.....	3
4. Criterios de evaluación.....	3
5. Opinión Pacific Corporate Sustainability.....	4
6. Competencia del verificador e independencia.....	6
Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad.....	7

## ► Datos del informe

INFORME DE VERIFICACIÓN POST- EMISIÓN

TIPO DE INFORME: INFORME DE VERIFICACIÓN

FECHA DE REVISIÓN: MARZO 2025

VERIFICADOR APROBADO: PACIFIC CORPORATE SUSTAINABILITY (PCS), EL DERBY 245, SURCO-LIMA, PERÚ.

EQUIPO A CARGO DE LA VERIFICACIÓN: EMELY HILARIO, COORDINADOR DE SOSTENIBILIDAD -

[EHILARIO@PCSLATAM.COM](mailto:EHILARIO@PCSLATAM.COM)

APROBACIÓN DE LA VERIFICACIÓN EN PCS: DIANA VIA ARONEZ, JEFE DE SOSTENIBILIDAD - [DVIA@PCSLATAM.COM](mailto:DVIA@PCSLATAM.COM)



## 1. Introducción

---

En 2022, Los Portales S.A. empresa líder del sector vivienda y construcción de Perú inscribió un Programa de Bono Social por un monto de hasta USD\$ 35 millones el cual fue estructurado y suscrito en su totalidad por BID Invest con un plazo de 10 años.

Los proyectos elegibles bajo el Marco del Bono Social se enfocaron en el desarrollo de proyectos de Habilitación Urbana (HU)<sup>1</sup> y de Viviendas Sociales (VS)<sup>2</sup> para población vulnerable en Perú.

Los recursos de este bono han impactado en cinco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas: Fin de la pobreza (ODS 1), Agua limpia y saneamiento (ODS 6), Trabajo decente y crecimiento económico (ODS 8), Reducción de las desigualdades (ODS 10), y Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11).

En 2023, el 100% de los fondos del Bono Social han sido colocados siendo un 64% destinado a proyectos de HU lo equivale a un total US\$ 22,232,876 y un 36% a proyectos de VS, equivalente a US\$ 12,767,124. Al cierre del 2024, Los Portales ha divulgado sus indicadores de impacto, a los cuales durante la vigencia del bono, se ha comprometido a reportar. Para marzo 2025, el 96% de los lotes correspondientes a los proyectos financiados por el Bono Social han sido vendidos.

## 2. Alcance y enfoque

---

Los Portales S.A. encargó a Pacific Corporate Sustainability (PCS) la elaboración de un segundo Informe de Verificación Anual del Bono Social, que toma como base la Guía Sociales, Sustentables y alineados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas para el Perú<sup>3</sup>, y Principios de Bonos Sociales de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales (ICMA)<sup>4</sup>.

La verificación de PCS abarcó un examen de los procedimientos, políticas y procesos pertinentes, así como la revisión de los datos proporcionados por Los Portales. En tal sentido, las actividades emprendidas fueron las siguientes:

- Revisión de los procesos, sistemas y controles vigentes en la gestión de los ingresos del instrumento.
- Revisión de la conformidad con los requisitos de elegibilidad indicados en la Guía para la Emisión de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles en Guía Sociales, Sustentables y alineados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas para el Perú y Principios de Bonos Sociales de ICMA.
- La revisión del Marco de Referencia, Reporte de Bono Social 2024 y Actas de Comité de Sostenibilidad.

---

<sup>1</sup>Comprende el desarrollo de proyectos de lotes con instalaciones de servicios básicos tales como agua, desagüe, energía eléctrica, áreas verdes y áreas de aportes públicos. En estos proyectos, los fondos son destinados a la urbanización de tierras y al financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados.

<sup>2</sup>Comprende la construcción de casas a través de los programas gubernamentales de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. En estos proyectos, los fondos serán destinados a la construcción y venta de viviendas de interés social.

<sup>3</sup>[Guía de bonos sociales, sustentables \(sostenibles\) y alineados a los objetivos de desarrollo sostenible](#)

<sup>4</sup>[Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf \(icmagroup.org\)](#)

### 3. Descripción del proyecto

El Programa de Bono Social impulsado por Los Portales en Perú, busca financiar el desarrollo de proyectos de habilitación urbana y vivienda social con foco en población vulnerable, impactando en la calidad de vida de las personas a través de la construcción de viviendas sociales y habilitación urbana, principalmente en los niveles socioeconómicos C, D y E.

A continuación, se detalla la información sobre las categorías de Bonos Sociales y la población objetivo según lo establecido en el Marco de Referencia:

- **Habilitación Urbana:** Comprende el desarrollo de proyectos de lotes con instalaciones de servicios básicos tales como agua, desagüe, energía eléctrica, áreas verdes y áreas de aportes públicos. En estos proyectos, los fondos son destinados a la urbanización de tierras y al financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados.
- **Vivienda Social:** Comprende la construcción de casas a través de los programas gubernamentales de Vivienda de Interés Social, Techo Propio y Mi Vivienda. En estos proyectos, los fondos serán destinados a la construcción y venta de viviendas de interés social.
- **Población objetivo:** Poblaciones vulnerables: hogares con ingresos menores a S/ 5,700 considerando el tamaño del hogar promedio. Ello incluye hogares que pertenecen a los niveles socioeconómicos C, D y E.<sup>5</sup>

### 4. Criterios de evaluación

La información revisada corresponde a los proyectos de habilitación urbana y construcción y venta de viviendas sociales activas en la cartera de diciembre de 2024. Para ello, se solicitaron documentos organizacionales como las controversias en casos de incumplimiento ambiental y social, indicadores de impacto, previamente detallados en el Marco de Referencia, el informe de bono social del 2024, y se verificó si los fondos otorgados para la emisión del Bono Social en cada caso cumplían con:

- El Uso de los Fondos, los Criterios de Elegibilidad y Reporte descritos en el Marco de Referencia para la emisión del Bono Social;
- La inclusión de indicadores de desempeño social y ambiental para los proyectos de habilitación urbana y construcción y venta de vivienda social según los criterios del Uso de los Fondos establecidos en el Marco de Referencia para la emisión de bonos sociales.

#### Marco de referencia para la emisión de bonos sociales - Criterios de elegibilidad y KPIs

A continuación, se detallan las categorías de proyectos social, proyectos elegibles, los Indicadores Clave de Desempeño para categorías de créditos sociales asignados en el 2024, su alineación a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y el saldo al 31 de diciembre del 2024:

<sup>5</sup> Los Portales. Marco de Bono Social (2022).

Tabla 1. Categorías de proyectos sociales elegibles

Categoría del proyecto social	Proyectos elegibles	Indicadores clave de desempeño	Alineación con ODS	Montos asignados (USD\$)
Venta de lotes de Habilitación Urbana	Urbanización de tierras y financiamiento para la adquisición de lotes urbanizados	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de lotes de HU vendidos durante el periodo reportado (#/año)</li> <li>Superficie de lotes con HU vendidos durante el periodo reportado (m<sup>2</sup>/año)</li> <li>Valor total de los lotes con HU vendidos durante el periodo reportado (US\$/año)</li> </ul>	ODS 1, 6, 11	22,232,876
Financiamiento de lotes con HU		<ul style="list-style-type: none"> <li>Monto de préstamos vigentes para adquisición de lotes con HU al final del periodo reportado (US\$/año)</li> <li>Número de clientes con préstamos vigentes al final del periodo reportado (#/año)</li> </ul>		
Vivienda Social	Construcción y venta de viviendas de interés social	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de viviendas vendidas durante el periodo reportado (#/año)</li> <li>Superficie de viviendas vendidas durante el periodo reportado (m<sup>2</sup>/año)</li> <li>Valor total de las viviendas vendidas durante el periodo reportado (US\$/año)</li> </ul>	ODS 1, 6, 11	12,767,124

## 5. Opinión Pacific Corporate Sustainability

Con base en los procedimientos de aseguramiento limitado realizados, en opinión de PCS, el uso de fondos y el cálculo de los indicadores, en todos los aspectos materiales, los proyectos revisados y financiados a través de los ingresos del Bono Social, se encuentran en conformidad con los Criterios de Uso de Ingresos y Presentación de Informes descritos en el Marco de Referencia.

PCS no ha identificado inconsistencias ni brechas en la información presentada por Los Portales, a lo largo de la revisión se ha cumplido con los criterios de elegibilidad establecidos en el Marco de Referencia.

Tabla 2. Detalle de los resultados

Criterio de análisis	Procedimiento efectuado	Resultado	Error o excepciones identificadas
Criterio del Uso de los Fondos	- Revisión de los proyectos financiados con los recursos del Bono Social con corte a diciembre de 2024 para determinar si los proyectos se encuentran alineados con los criterios del Uso de Recursos establecidos en el Marco de Referencia para la emisión de bonos sostenibles, verdes y sociales, en la Tablas 1.	Todos los activos revisados cumplen con el criterio del Uso de los Recursos.	Ninguna
Criterio de elección de proyectos	- Revisión de los proyectos financiados con los recursos del Bono Social con corte a diciembre 2024 para determinar si los proyectos se encuentran alineados con los criterios de Evaluación y Selección de Proyectos establecidos en el Marco de Referencia para la emisión de bonos	Todos los activos revisados cumplen con el criterio de	Ninguna

	sostenibles, verdes y sociales, en la Tablas 1. Además de revisar las Actas del Comité de Sostenibilidad las cuales proporcionan acuerdos a nivel de uso de los fondos, estatus ambiental e indicadores de desarrollo.	Evaluación y Selección de Proyectos.	
Criterio del Reporte	- Revisión de los proyectos financiados con los recursos del Bono Social con corte a diciembre 2024 para determinar que el resultado de los proyectos reportados se encuentre alineado con los Indicadores Clave de Desempeño definidos en el Marco de Referencia para la emisión de bonos sostenibles, verdes y sociales, en la Tablas 1; para una lista de los Indicadores reportados ver Anexo A.	Todos los activos revisados reportaron indicadores de desempeño ambiental y social.	Ninguna

#### Métricas de impacto

Los recursos del Bono Social en su totalidad fueron destinados a la financiación de proyectos sociales en los cuales se destaca el impacto relacionado a las poblaciones vulnerables, con dos categorías: lotes vendidos con habilitación urbana (HU), incluyendo financiamiento de lotes, y venta de viviendas de interés social (VS).

Como parte de los compromisos del emisor, Los Portales incluye en su reporte anual, los indicadores de desempeño global como compañía por cada categoría de proyecto, además de incluir otros indicadores que como parte del proyecto son medidos y el porcentaje de mujeres que son impactadas con los proyectos HU y VS. En el Anexo A se incluye el comparativo 2023 – 2024:

#### Habilitaciones urbanas 2024

- En el caso de los lotes vendidos (HU), abarcan una superficie de 307,440 metros cuadrados en 3,416 lotes, valorizados en US\$ 78,337,000 durante el periodo reportado.
- El financiamiento directo para la adquisición de lotes (HU) fue de US\$ 211,167,000 en préstamos para 9,204 clientes para préstamos vigentes.

#### Vivienda social 2024

- En el caso de las viviendas (VS), abarcan una superficie de 140,460 metros cuadrados en 2,209 viviendas vendidas, valorizadas en US\$ 55,308,000 durante el periodo reportado.

#### Porcentaje de impacto a mujeres 2024

Categoría de proyecto	Indicadores de desempeño	Unidad	% de Mujeres
Venta de lotes con Habilitación Urbana	Número de lotes vendidos	#	1,803
	Superficie de lotes vendidos	m <sup>2</sup>	162,270
	Valor de lotes vendidos	US\$	41,256,000
Financiamiento de lotes con HU	Monto de préstamos vigentes	US\$	-
	Número de clientes	#	-
Ventas de viviendas de interés social	Número de viviendas vendidas	#	1,271
	Superficie de viviendas vendidas	m <sup>2</sup>	80,880
	Valor de viviendas vendidas	US\$	31,843,000
Monto de Préstamos desembolsados – población vulnerable	US\$	51,734	
Número de nuevos clientes financiados – población vulnerable	#	1,428	

## **6. Competencia del verificador e independencia**

---

El compromiso de PCS con la imparcialidad y la garantía de calidad se establece en sus políticas, procedimientos y estructura de gestión, incluyendo la gestión de la información en concordancia con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento (ISAE 3000), establecida por la Junta Internacional de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Ni PCS ni ningún miembro del equipo verificador está involucrado de ninguna manera en la emisión o gestión del Bono Social de Los Portales, Perú. PCS ha aplicado procedimientos internos para confirmar que no existen conflictos de intereses para este compromiso de revisión.

## Anexo A: Reporte de resultados por criterio de elegibilidad

Los recursos del bono fueron destinados a tres de las categorías elegibles contempladas en el Marco de Referencia:

- Infraestructura básica asequible, Avances socioeconómicos y empoderamiento, Vivienda asequible

**Tabla A1.** Impactos generados y resultados de la revisión de cumplimiento de los requisitos de reporte:

Categoría de proyecto	Indicadores de desempeño	Unidad	Impacto general <sup>6</sup>		Revisión de PCS
			2023	2024	
Venta de lotes con Habilitación Urbana	Número de lotes vendidos	#	3,380	3,416	35,000,000.00
	Superficie de lotes vendidos	m <sup>2</sup>	304,200	307,440	
	Valor de lotes vendidos	US\$	75,366,000	78,337,000	
Financiamiento de lotes con HU	Monto de préstamos vigentes	US\$	207,010,000	211,167,000	El proyecto revisado cumple con los requisitos de reporte.
	Número de clientes	#	8,928	9,204	
Ventas de viviendas de interés social	Número de viviendas vendidas	#	2,077	2,209	
	Superficie de viviendas vendidas	m <sup>2</sup>	132,240	140,460	
	Valor de viviendas vendidas	US\$	51,597,000	55,308,000	

**Tabla A2.** Otros indicadores tomados en cuenta durante el proyecto:

Indicadores de desempeño	Unidad	2023	2024
Número de lotes urbanizados para primera vivienda	#	4,624	4,771
Superficie de tierra urbanizada para primera vivienda	m <sup>2</sup>	424,324	445,658
Número de viviendas sociales construidas	#	2,341	1,852
Superficie de viviendas sociales construidas	m <sup>2</sup>	152,447	119,272
Monto de Préstamos desembolsados - población vulnerable	US\$	98,852,000	95,660,000
Número de nuevos clientes financiados - población vulnerable	#	2,611	2,642

<sup>6</sup> Los indicadores son globales, incluyendo tanto los medidos por la compañía y los del proyecto de población vulnerable.



#### Disclaimer

The intellectual property rights to this Verification Report are vested exclusively in Pacific Corporate Sustainability. Unless otherwise expressly agreed in writing by Pacific Corporate Sustainability, no part of this report may be reproduced, disseminated, or published in any way or by any means.

Nothing contained in this Report shall be interpreted as to make a warranty, express or implied, regarding the advisability to invest in or include companies in investable universes and/or portfolios. Furthermore, this Report shall in no event be interpreted and construed as an assessment of the financial performance and credit worthiness of the bond, nor to have focused on the effective allocation of the funds' use of proceeds.

The client is fully accountable for certifying and safeguarding its commitments' fulfillment, execution, and monitoring.

#### About Pacific Corporate Sustainability (PCS)

PCS has the objective of integrating sustainability standards into business strategies, based on global trends with potential investors and society. PCS belongs to Pacific Credit Rating Group (PCR), the only rating group with a real and direct international presence in Latin America, with 27 years of experience providing quality service in the region.

The PCR Group is a signatory member of the Principles of Responsible Investment promoted by the United Nations, being the only Latin American rating group that is part of the Financial Rating Agencies Initiative at a global level. It has also been recognized as a supporting institution for the Financial Initiative of the United Nations Environment Program (UNEP FI) to promote sustainable finance.

PCR Group has been certified by the Climate Bonds Standard Board as an approved verifier organization since March 2020. This accreditation has reinforced its commitment to promote sustainable finance in the region, highlighting the generation of awareness and benchmarking of good practices.





## ANEXO I

---

## ANEXO I – Lista de Exclusión

La empresa no realizará proyectos relacionados con la producción, el comercio o la utilización de los productos, las sustancias o las actividades que se enumeran a continuación. En el contexto de operaciones concretas podrán aplicarse otras exclusiones.

### 1. Actividades prohibidas

- a) Actividades prohibidas por las leyes o reglamentos del país anfitrión o convenios y acuerdos internacionales ratificados, o que sean objeto de eliminación gradual o prohibiciones a nivel internacional, tales como:
  - i. Compuestos de bifenilos policlorados (PCB).
  - ii. Productos farmacéuticos, plaguicidas/herbicidas y otras sustancias peligrosas objeto de eliminación gradual o prohibiciones a nivel internacional.
  - iii. Contaminantes orgánicos persistentes (COP).
  - iv. Sustancias nocivas para la capa de ozono sujetas a retiro gradual a nivel internacional.
  - v. Flora y fauna silvestres o productos relacionados reglamentados por la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.
  - vi. Movimiento transfronterizo de desechos o productos de desecho, salvo los desechos inocuos destinados a su reciclaje.
  - vii. Pinturas o revestimientos a base de plomo en la construcción de estructuras y caminos.
- b) Actividades prohibidas por las leyes o reglamentos del país anfitrión o convenios y acuerdos internacionales ratificados relativos a la protección de los recursos de biodiversidad o el patrimonio cultural.

### 2. Otras actividades

- a) Actividades que, si bien no contravienen el marco normativo o reglamentario de un país, pueden generar impactos adversos de particular importancia para las personas y el medio ambiente, tales como:
  - i. Armas, municiones y otros bienes o tecnologías militares.
  - ii. Tabaco.
  - iii. Apuestas, casinos y emprendimientos equivalentes.
  - iv. Materiales radioactivos.

- v. Fibras de amianto sueltas o productos que contienen amianto.
  - vi. Pesca con redes de deriva en el medio marino con redes de más de 2,5 km de longitud.
- b) Actividades incompatibles con el compromiso de hacer frente a los retos que plantea el cambio climático y promover la sostenibilidad ambiental y social, tales como:
- i. Minería de carbón térmico o generación de energía con carbón e instalaciones conexas.
  - ii. Proyectos de exploración de petróleo y de desarrollo petrolero.
  - iii. Proyectos de exploración de gas y de desarrollo gasífero. En circunstancias excepcionales, y según los casos individuales, se considerará la posibilidad de financiar infraestructura de exploración y extracción de gas donde ello entrañe un beneficio claro en términos de acceso a la energía para los pobres y se minimicen las emisiones de gases de efecto invernadero, los proyectos sean congruentes con los objetivos nacionales en materia de cambio climático y los riesgos de activos en desuso se hayan analizado debidamente.



# Los Portales

Mejoramos tu ciudad, mejoramos tu vida

Los Portales