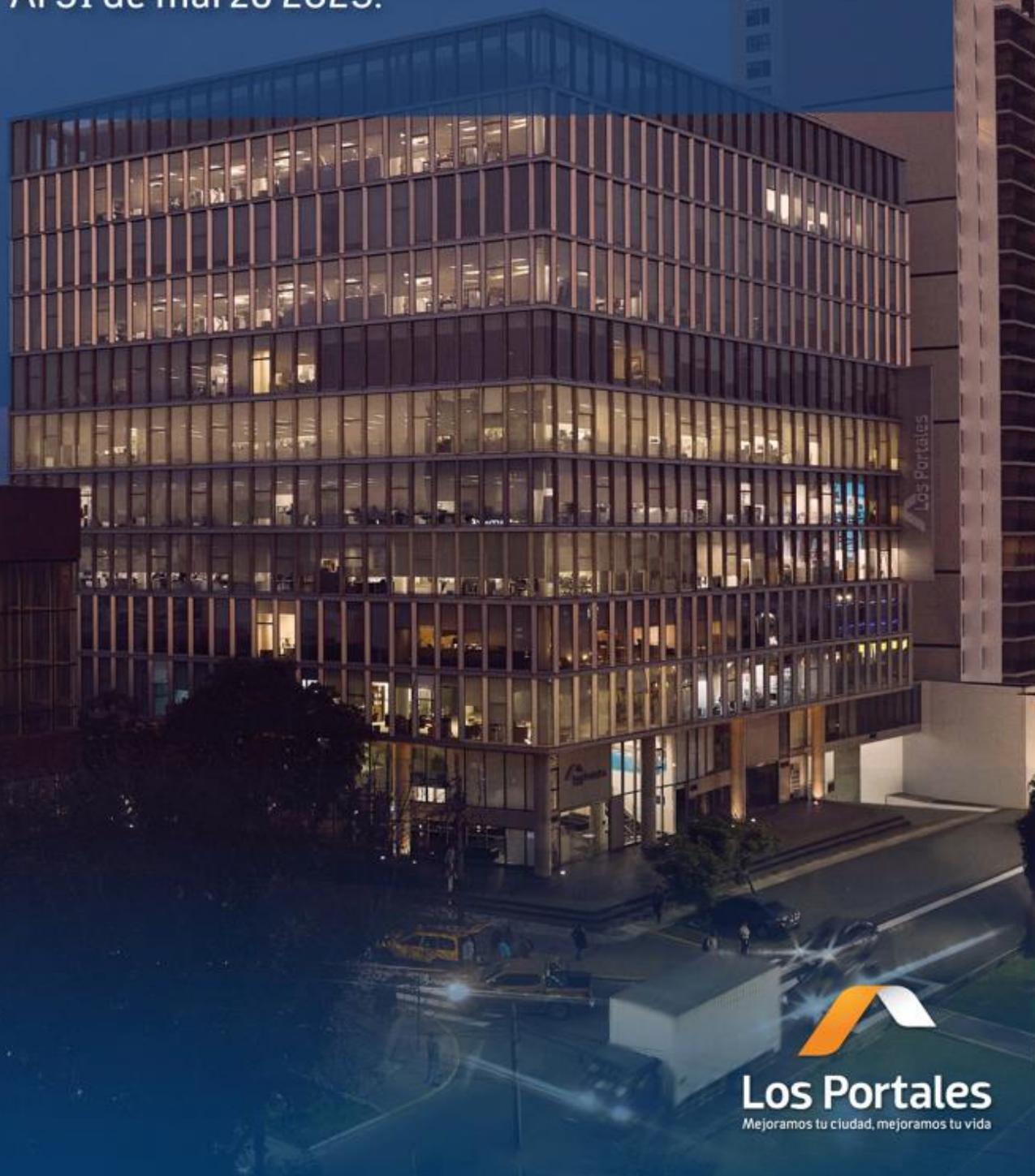


# ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Al 31 de marzo 2025.



La información presentada a continuación analiza los resultados operativos y financieros relacionados con las actividades de Los Portales S.A y Subsidiarias en base a datos contables incluidos en los estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2025.

## UNIDADES DE NEGOCIOS

Los Portales S.A. y Subsidiarias segmenta sus negocios en dos categorías: ventas y rentas inmobiliarias. Nuestras cinco unidades de negocio se encuentran contenidas en dichas categorías, cuyos resultados al cierre del primer trimestre del ejercicio 2025 [1T2025] se describen a continuación:

| Ventas  |  |  | Rentas  |   | Los Portales S.A. y Subsidiarias |                |
|---|--|--|---|---|----------------------------------|----------------|
| Los Portales S.A.   | Los Portales S.A.  | Los Portales Departamentos   | LP Hoteles S.A.   | Los Portales S.A.   |                                  |                |
| Habitación Urbana   | Vivienda Social  | Departamentos  | Hoteles   | Renta   | Consolidado                      |                |
| Desarrollo de proyectos de habitación urbana: primaria y secundaria | Desarrollo de proyectos de vivienda social: Mi Vivienda, Techo Propio y Techo Propio Directo | Desarrollo de proyectos de vivienda residencial y multifamiliares: Créditos Hipotecarios y Mi Vivienda | Operación de hoteles mediante inversión en unidades propias y de terceros: Country Club Lima Hotel, Arennas (Máncora), LP Cusco, LP Piura, y LP Tarma | Gestión del negocio de arrendamiento de locales comerciales y oficinas. |                                  |                |
| Ventas Comerciales (S/ Millones)                                    | 177.2  | 74.1   | 65.1  | 12.9  | 0.6                              | <b>329.8</b>   |
| Ventas Contables (S/ Millones)                                      | 124.3  | 42.4   | 7.6   | 12.9  | 0.6                              | <b>187.4</b>   |
| Utilidad del ejercicio (S/ Millones)                                | 3.2  | 3.5  | (2.4)   | 0.5   | 0.2                              | <b>4.9</b>     |
| EBITDA Ajustado (S/ Millones)                                       | 28.5   | 6.4  | (2.3)   | 2.7   | 0.3                              | <b>35.5</b>    |
| Activo Total (S/ Millones)  | 1,482.4  | 179.1  | 220.1   | 57.0  | 77.0                             | <b>2,024.4</b> |
| Pasivo Total (S/ Millones)  | 933.6  | 90.5   | 138.1   | 31.4  | 23.2                             | <b>1,225.1</b> |
| Patrimonio Neto (S/ Millones)                                       | 548.8  | 88.5   | 82.0  | 25.6  | 53.8                             | <b>799.3</b>   |

## HECHOS RELEVANTES

A la fecha de elaboración del presente análisis, la Compañía mantiene las siguientes Clasificaciones de Riesgo:

| Clasificador de Riesgos |   | Categoría Anfitrión               | Categoría Viajero              |                               |
|-------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Papeles Comerciales     | Información intermedia a setiembre 2024 | Pacific Credit Rating   PCR       | 27-May-24<br>PE 1-<br>Positiva | 28-Nov-24<br>PE 1-<br>Estable |
|                         | Información intermedia a setiembre 2024 | Apoyo & Asociados (Fitch Ratings) | 31-May-24<br>CP-1-(pe)         | 29-Nov-24<br>CP-1-(pe)        |

La deuda financiera neta asciende a S/ 370.8 millones, importe mayor en S/ 4.8 millones] a diciembre 2024 de S/ 555.7 millones

Respecto a los principales indicadores financieros, al cierre del 1T2025:

- El índice de solvencia [patrimonio neto entre activo total] es 39.5%, a diciembre 2024 cerró en 41.0%.
- El ratio de apalancamiento [pasivo total entre patrimonio neto] es 1.53 veces, 1.44 veces a diciembre 2024.
- La relación Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado es 1.72 veces, similar al obtenido al cierre del 2023.

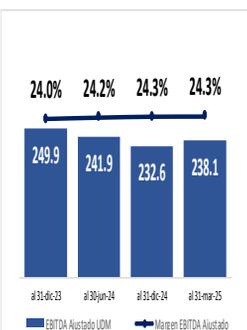
## ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía generó en el 1T2025 ventas comerciales por S/ 329.8 millones, importe mayor en 25% [S/ 66.5 millones] al 1T2024 de S/ 263.32 millones. Se registraron ventas contables por S/ 187.4 millones, monto superior en S/ 22.1 millones al 1T2024 de S/165.3 millones. La utilidad bruta fue de S/ 80.2 millones [S/70.6 millones en el 1T2024], equivalente a 42.8% de las ventas [42.78% en el 1T2024]. La utilidad operativa ascendió a S/ 29.3 millones [15.6% de las ventas], monto mayor en 23% [S/ 5.5 millones] a los S/23.8 millones [14.4% de las ventas] del 1T2024. Se obtuvo una utilidad del ejercicio de S/4.9 millones, menor en S/ 2.2 millones al 1T2024 y equivalente a 2.6% de las ventas [4.3% en el 1T2024]. El EBITDA Ajustado fue S/ 35.5 millones [S/ 29.9 millones en el 1T2024] equivalente al 18.9% de las ventas [18.1% en el 1T2024].

| S/ Millones            | 01-ene-25 a 31-mar-25 |        | 01-ene-24 a 31-mar-24 |        |
|------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | 329.8                 |        | 263.2                 |        |
| Venta Contable         | 187.4                 | 100.0% | 165.3                 | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | 80.2                  | 42.8%  | 70.6                  | 42.7%  |
| Utilidad Operativa     | 29.3                  | 15.6%  | 23.8                  | 14.4%  |
| Utilidad del ejercicio | 4.9                   | 2.6%   | 7.1                   | 4.3%   |
| EBITDA Ajustado        | 35.5                  | 18.9%  | 29.9                  | 18.1%  |

**El EBITDA Ajustado al cierre del 1T25 ascendió a S/238.1 millones**, importe equivalente a 24.3% de las ventas. Este resultado difiere del EBITDA al eliminar el efecto de los intereses financieros registrados en el costo de ventas.

| S/ Millones                     | Últimos Doce Meses (UDM) |              |              |              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | al 31-dic-23             | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
| Utilidad Operativa              | 217.3                    | 217.6        | 209.0        | 214.5        |
| Depreciación y Amortización     | 29.4                     | 22.4         | 22.4         | 22.5         |
| Intereses en el Costo de Ventas | 3.2                      | 1.9          | 1.1          | 1.1          |
| <b>EBITDA Ajustado UDM</b>      | <b>249.9</b>             | <b>241.9</b> | <b>232.6</b> | <b>238.1</b> |
| Ventas UDM                      | 1,040.2                  | 1,001.2      | 958.9        | 980.9        |
| <b>Margen EBITDA Ajustado</b>   | <b>24.0%</b>             | <b>24.2%</b> | <b>24.3%</b> | <b>24.3%</b> |



## BALANCE GENERAL

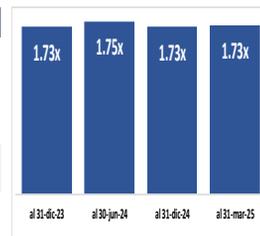
**El Activo Total al 31 de marzo de 2025 ascendió a S/2,024.4 millones**, importe menor en S/ 23.4 millones a S/ 2,047.8 millones de diciembre 2024. **El Pasivo Total alcanzó S/1,225.1 millones**, monto mayor en S/ 16.0 millones a diciembre 2024 de S/ 1,209.1 millones. **El patrimonio neto fue de S/ 799.3 millones**, monto menor en S/ 39.4 millones al cierre del 2024 de S/ 838.7 millones. Los cuatro principales componentes del activo que representan el 93% [94% al cierre del 2024] son efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar comerciales, inventarios y propiedades de inversión. A su vez, las tres principales cuentas del pasivo que representan el 88% [89% al cierre del 2024] son obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y anticipos de clientes.

| S/ Millones                        | al 31-mar-25   |             | al 31-dic-2024 |             |
|------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| <b>Activo Total</b>                | <b>2,024.4</b> | <b>100%</b> | <b>2,047.8</b> | <b>100%</b> |
| <b>Activo Corriente</b>            | <b>981.0</b>   | <b>48%</b>  | <b>960.1</b>   | <b>47%</b>  |
| <b>Activo No Corriente</b>         | <b>1,043.4</b> | <b>52%</b>  | <b>1,087.7</b> | <b>53%</b>  |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 244.2          | 12%         | 242.5          | 12%         |
| Cuentas por cobrar comerciales     | 839.1          | 41%         | 869.1          | 42%         |
| Inventarios                        | 550.9          | 27%         | 555.7          | 27%         |
| Propiedades de inversión           | 253.9          | 13%         | 247.8          | 12%         |
| Otras cuentas del activo           | 136.5          | 7%          | 132.7          | 6%          |
| <b>Pasivo Total</b>                | <b>1,225.1</b> | <b>100%</b> | <b>1,209.1</b> | <b>100%</b> |
| <b>Pasivo Corriente</b>            | <b>565.9</b>   | <b>46%</b>  | <b>556.1</b>   | <b>46%</b>  |
| <b>Pasivo No Corriente</b>         | <b>659.2</b>   | <b>54%</b>  | <b>653.0</b>   | <b>54%</b>  |
| Obligaciones financieras           | 636.1          | 52%         | 624.3          | 52%         |
| Cuentas por pagar comerciales      | 253.7          | 21%         | 322.9          | 27%         |
| Anticipos de clientes              | 183.2          | 15%         | 133.6          | 11%         |
| Otras cuentas del pasivo           | 152.1          | 12%         | 128.3          | 11%         |
| <b>Patrimonio</b>                  | <b>799.3</b>   | <b>100%</b> | <b>838.7</b>   | <b>100%</b> |
| Capital                            | 253.8          | 32%         | 253.8          | 30%         |
| Reserva legal y otras reservas     | 59.4           | 7%          | 58.2           | 7%          |
| Resultados Acumulados              | 486.2          | 61%         | 526.8          | 63%         |
| <b>Pasivo Total y Patrimonio</b>   | <b>2,024.4</b> |             | <b>2,047.8</b> |             |
| Cuentas por Cobrar de orden        | 115.2          |             | 107.9          |             |

Al 31 de marzo de 2025, el **índice de liquidez** [activo corriente entre pasivo corriente] es 1.73 veces. A diciembre 2024 fue 1.73 veces

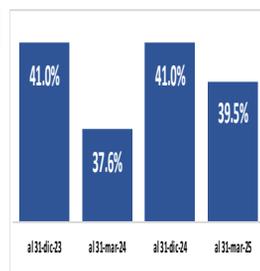
| S/ Millones             | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Activo Corriente (a)    | 960.1        | 882.1        | 960.1        | 981.0        |
| Pasivo Corriente (b)    | 556.1        | 504.3        | 556.1        | 565.9        |
| Ratio de Liquidez (a/b) | 1.73x        | 1.75x        | 1.73x        | 1.73x        |

Covenant: Liquidez >= 1.00x

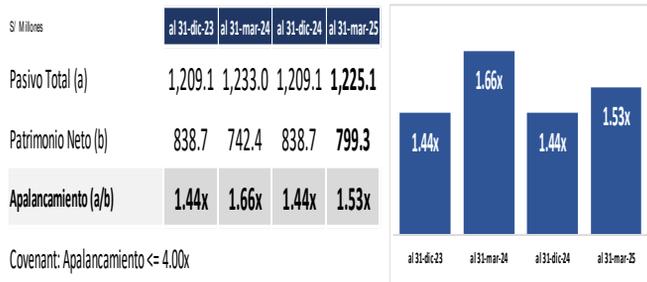


La Compañía mantiene un **índice de solvencia** [patrimonio neto entre activo total] de 39.5% al cierre del 1T2025. A diciembre 2024, cerró en 41.0%.

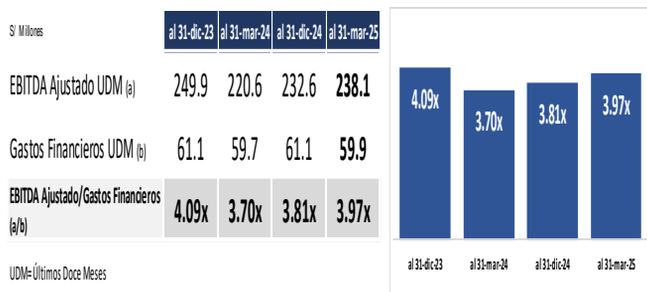
| S/ Millones         | al 31-dic-23 | al 31-mar-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Patrimonio Neto (a) | 838.7        | 742.4        | 838.7        | 799.3        |
| Activo Total (b)    | 2,047.8      | 1,975.4      | 2,047.8      | 2,024.4      |
| Solvencia (a/b)     | 41.0%        | 37.6%        | 41.0%        | 39.5%        |



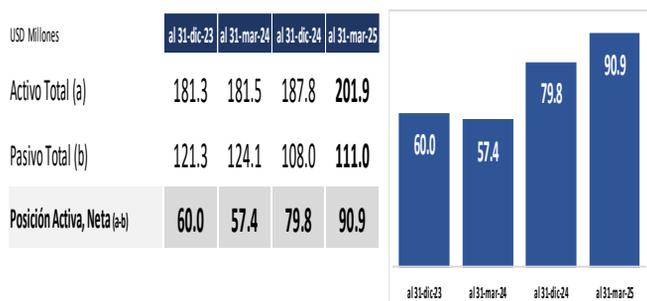
La Compañía monitorea su estructura deuda capital mediante el **índice de apalancamiento** que se calcula dividiendo el pasivo total entre el patrimonio neto. El indicador, al cierre del 1T2025, alcanzó el nivel de 1.53 veces. A diciembre 2024 se obtuvo 1.44 veces.



Respecto a la **cobertura de gastos financieros totales** [EBITDA Ajustado UDM entre gastos financieros totales], al cierre del 1T2025, el EBITDA Ajustado generado fue 3.97 veces los gastos financieros totales. A diciembre 2024 fue 3.81 veces

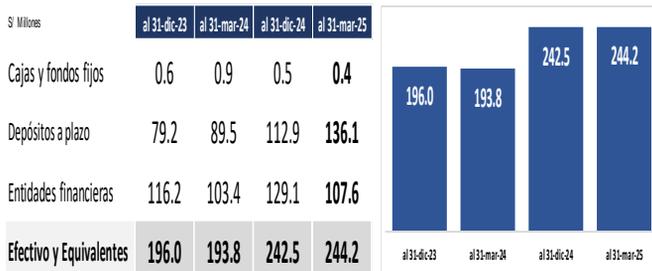


Durante el 1T2025, la Compañía continúa con el plan de mitigar el **riesgo de exposición a la variación de tipo de cambio** mediante el calce de los activos y pasivos en dólares. Al cierre del 1T2025, la posición activa neta (activo total menos pasivo total) ascendió a USD 90.9 millones.



## Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo ascendió al cierre del 1T2025 a S/ 244.2 millones. El saldo a diciembre 2024 fue S/ 242.5 millones.

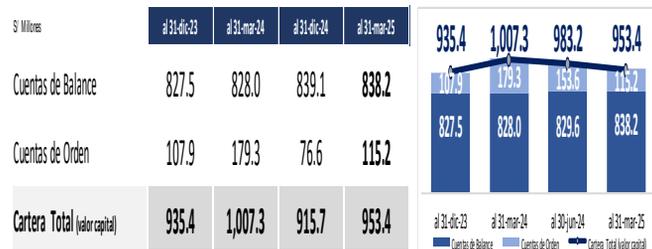


## Cuentas por Cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar están, principalmente, conformadas por letras provenientes del financiamiento directo que se otorga a clientes por la adquisición de los lotes de terreno. **Las cuentas por cobrar, a valor capital, al cierre del 1T2025 ascendieron a S/ 839.1 millones.**



En cuentas de orden, no incluidas en el Balance General, el saldo asciende a S/ 115.2 millones [S/ 76.6 millones a diciembre 2024], estas cuentas serán reconocidas cuando se concluya la obra y se haga la entrega física del bien al cliente. **La cartera total [cuentas de balance y de orden], a valor capital, al cierre del 31 de marzo de 2025 ascendió a S/953.4 millones, importe mayor en S/ 37.7 millones a diciembre 2024 de S/915.7 millones.**

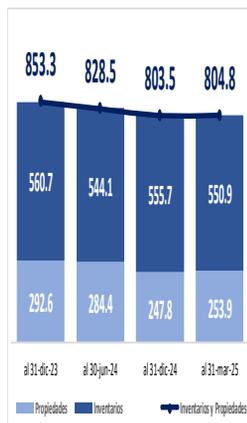


La Compañía mantiene al 31 de marzo una cartera promedio de 16,800 clientes y el indicador de morosidad global ha sido 0.51% [0.42% a diciembre de 2024]. Es importante mencionar que la Compañía mantiene la reserva de dominio como colateral en garantía de la cancelación total del precio de venta de los inmuebles vendidos a plazos a los clientes

## Inventarios y Propiedades de Inversión

La cuenta **inventarios al cierre del 1T2025 asciende a S/550.9 millones**, monto menor en S/ 4.8 millones a diciembre 2024 de S/ 555.7 millones. Proyectos en Desarrollo cerró en S/ 309.4 millones, 56% de la cuenta, aumentó en 28% respecto a diciembre 2024 de S/241.8MM. Así mismo, Inmuebles Terminados, 42% de la cuenta, disminuyó en 25%, culminando con un saldo de S/ 231.8 millones.

| S/ Millones                      | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Proyectos en desarrollo          | 234.8        | 339.8        | 241.8        | 309.4        |
| Inmuebles terminados             | 320.0        | 195.9        | 307.3        | 231.8        |
| Mercadería y suministros         | 5.9          | 8.5          | 6.6          | 9.7          |
| <b>Inventarios</b>               | <b>560.7</b> | <b>544.1</b> | <b>555.7</b> | <b>550.9</b> |
| Terrenos                         | 236.1        | 228.0        | 191.3        | 197.3        |
| Otros                            | 56.5         | 56.4         | 56.6         | 56.6         |
| <b>Propiedades de inversión</b>  | <b>292.6</b> | <b>284.4</b> | <b>247.8</b> | <b>253.9</b> |
| <b>Inventarios y Propiedades</b> | <b>853.3</b> | <b>828.5</b> | <b>803.5</b> | <b>804.8</b> |



La cuenta **propiedades de inversión [terrenos y otras propiedades] ascendió a S/ 253.9 millones**, monto mayor en S/ 6.1 millones al cierre de diciembre 2024 de S/ 247.8 millones. Terrenos, 78% de esta cuenta, aumentó en 3% [S/ 6.0 millones] respecto a diciembre 2024 de S/ 191.3 millones y cerró en S/ 197.3 millones

| S/ Millones                            | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Proyectos en desarrollo                | 234.8        | 339.8        | 241.8        | 309.4        |
| Inmuebles terminados                   | 320.0        | 195.9        | 307.3        | 231.8        |
| Terrenos                               | 236.1        | 228.0        | 191.3        | 197.3        |
| <b>Proyectos, Inmuebles y Terrenos</b> | <b>790.9</b> | <b>763.6</b> | <b>740.4</b> | <b>738.4</b> |
| Mercadería, suministros y otros        | 62.3         | 64.9         | 63.2         | 66.3         |
| <b>Inventarios y Propiedades</b>       | <b>853.3</b> | <b>828.5</b> | <b>803.5</b> | <b>804.8</b> |



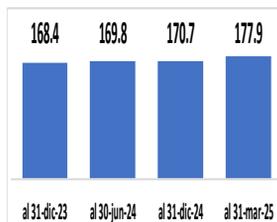
En forma agregada, proyectos en desarrollo, inmuebles terminados y terrenos, cerraron el 1T2025 con un saldo de S/ 738.4 millones, monto similar a diciembre 2024.

Las reservas inmobiliarias al 31 de marzo de 2025 están constituidas por 199 hectáreas de terrenos [224 hectáreas a diciembre 2024] ubicados en distritos de Lima Metropolitana (Lima Este, Lima Sur y Lima Norte), así como en las provincias de Ica, Piura, Chiclayo y Lima.

## Obligaciones Financieras

Al cierre del 1T2025, **la deuda financiera total ascendió a S/ 654.0 millones [equivalente a USD 177.9 millones al tipo de cambio de S/ 3.677]**, importe mayor en 2% [S/10.4 millones] a los S/ 643.6MM [equivalente a USD170.7MM al tipo de cambio de S/ 3.770] de diciembre 2024.

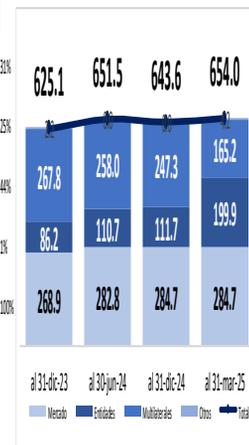
| En Millones           | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total Soles           | 625.1        | 651.5        | 643.6        | 654.0        |
| Tipo de Cambio Cierre | 3.713        | 3.837        | 3.770        | 3.677        |
| Total US Dólares      | 168.4        | 169.8        | 170.7        | 177.9        |



La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras [bancos y arrendamientos financieros], organismos multilaterales, mercado de capitales [bonos y papeles comerciales] y otros financiamientos.

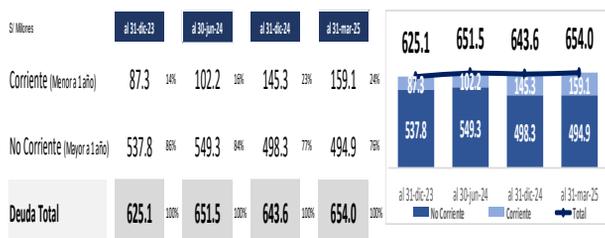
Las obligaciones financieras ascienden a S/ 636.1 millones [S/ 624.3 millones a diciembre 2024] y se presentan en el balance netas de los costos incurridos por estructuración de deuda, relacionadas a la emisión de bonos y papeles comerciales que ascendieron a S/ 18.0 millones [S/ 19.3 millones a diciembre 2024].

| S/ Millones                       | al 31-dic-23      | al 30-jun-24      | al 31-dic-24      | al 31-mar-25      |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Entidades financieras             | 86.2 14%          | 110.7 17%         | 111.7 17%         | 199.9 31%         |
| Organismos multilaterales         | 267.8 43%         | 258.0 40%         | 247.3 38%         | 165.2 25%         |
| Mercado de capitales              | 268.9 43%         | 282.8 43%         | 284.7 44%         | 284.7 44%         |
| Otros financiamientos             | 2.2 0%            | 0.0 0%            | 0.0 0%            | 4.2 1%            |
| <b>Deuda Total</b>                | <b>625.1 100%</b> | <b>651.5 100%</b> | <b>643.6 100%</b> | <b>654.0 100%</b> |
| Costos de estructuración de deuda | (19.5)            | (18.9)            | (19.3)            | (18.0)            |
| <b>Obligaciones Financieras</b>   | <b>605.6</b>      | <b>632.6</b>      | <b>624.3</b>      | <b>636.1</b>      |

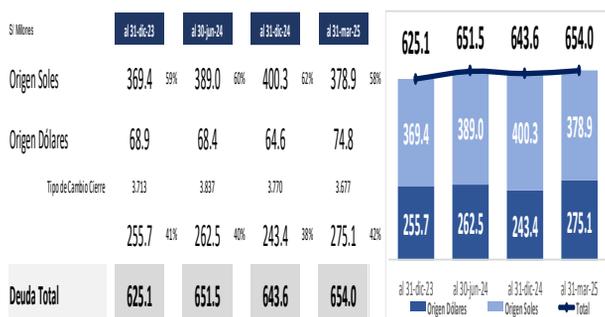


La deuda financiera total está distribuida en entidades financieras [bancos y arrendamientos financieros], organismos multilaterales, mercado de capitales [bonos y papeles comerciales] y otros financiamientos.

El 24% [S/159.1 millones] de la deuda total es de vencimiento corriente, menor a 1 año, y superior en S/ 13.8 millones a diciembre 2024 de S/ 145.3 millones, 23% de la deuda.

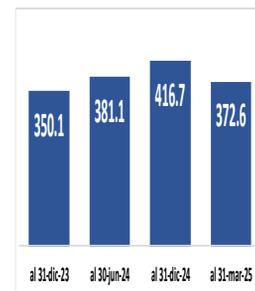


Durante el 1T2025 se ha continuado con el plan de solarización de las obligaciones en moneda extranjera con el objetivo de reducir el riesgo de tipo de cambio. Las obligaciones en soles ascendieron a S/ 378.9 millones, equivalente al 58% del saldo total, y fueron menores en S/ 21.4 millones a diciembre 2024 de S/400.3 millones, 62% del saldo total. Así mismo, las obligaciones en dólares ascendieron a USD 74.8 millones.



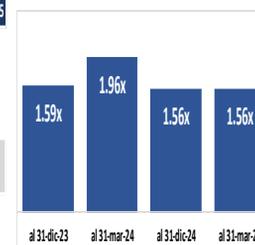
La Compañía mantiene al cierre del 1T2025 una **deuda financiera neta** [deuda total menos efectivo y equivalentes de efectivo menos depósitos en garantía] por un monto de S/ 372.6 millones, importe menor en 11% [S/ 44.1 millones] al cierre de diciembre 2024 de S/416.7 millones.

| S/ Millones                          | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Obligaciones financieras (a)         | 625.1        | 651.5        | 643.6        | 654.0        |
| Efectivo y equivalentes (b)          | 246.3        | 234.4        | 196.0        | 242.5        |
| Depósitos en garantía (c)            | 28.8         | 36.1         | 31.0         | 38.9         |
| <b>Deuda Financiera Neta (a-b-c)</b> | <b>350.1</b> | <b>381.1</b> | <b>416.7</b> | <b>372.6</b> |



La Compañía utiliza la relación **Deuda Financiera Neta entre EBITDA Ajustado** con el objetivo de monitorear el nivel de deuda financiera respecto a la generación de caja del periodo analizado. Al cierre del 1T2025 se obtuvo una relación de 1.56 veces, similar a diciembre 2024.

| S/ Millones                  | al 31-dic-23 | al 31-mar-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Deuda Financiera Neta (DFN)  | 398.1        | 431.6        | 362.2        | 370.8        |
| EBITDA Ajustado UDM          | 249.9        | 220.6        | 232.6        | 238.1        |
| <b>DFN / EBITDA Ajustado</b> | <b>1.59x</b> | <b>1.96x</b> | <b>1.56x</b> | <b>1.56x</b> |

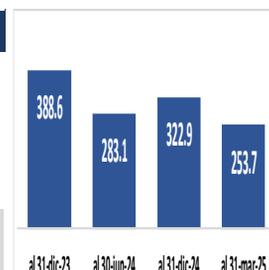


UDM=Últimos Doce Meses  
Covenant: DFN/Ebitda Ajustado<=3.75x

## Cuentas por Pagar Comerciales

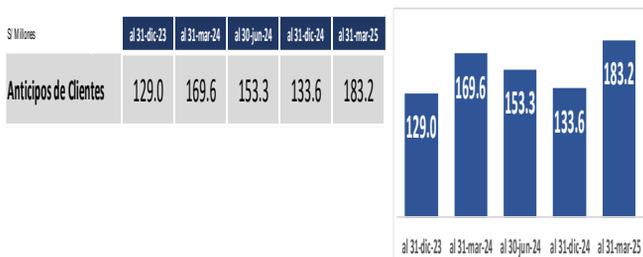
Al 1T2025, las cuentas por pagar comerciales suman S/253.7 millones, monto menor en 21% [S/ 69.2 millones] al cierre del 2024 de S/ 322.9 millones. Las cuentas por pagar se originan principalmente por la adquisición de terrenos, materiales, suministros y por servicios recibidos vinculados con el desarrollo de los negocios.

| S/ Millones                    | al 31-dic-23 | al 30-jun-24 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Facturas y Letras por pagar    | 388.6        | 283.1        | 322.9        | 253.7        |
| Factoring con proveedores      | 0.0          | 0.0          | 0.0          | 0.0          |
| <b>Total Cuentas por Pagar</b> | <b>388.6</b> | <b>283.1</b> | <b>322.9</b> | <b>253.7</b> |



## Anticipo de Clientes

Al cierre del 1T2025, los anticipos de clientes ascienden a S/ 183.2 millones, monto mayor en 37% [S/49.7 millones] a diciembre 2024 de S/ 133.6 millones. Los anticipos forman parte de otras cuentas por pagar y comprenden los pagos recibidos de los clientes de las unidades de negocios de habilitación urbana, vivienda social y departamentos por las letras que aceptan en la fecha de suscripción de los contratos de venta que realizan durante el período de su habilitación y/o construcción, y antes del reconocimiento del ingreso por la venta del bien.



## INDICADORES FINANCIEROS

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

|   | 01-enero a 31-marzo |       |       |
|---|---------------------|-------|-------|
|   | 2023                | 2024  | 2025  |
| Margen Bruto (Utilidad Bruta / Venta Total)         | 42.0%               | 42.7% | 42.8% |
| Margen Operativo (Utilidad Operativa / Venta Total) | 20.1%               | 14.4% | 15.6% |
| Margen Neto (Utilidad del ejercicio / Venta Total)  | 9.4%                | 4.3%  | 2.6%  |
| Margen EBITDA (EBITDA Ajustado / Venta Total)       | 24.3%               | 18.1% | 18.9% |

|  | al 31-dic-23 | al 31-dic-24 | al 31-mar-25 | Covenant |
|--|--------------|--------------|--------------|----------|
| Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)                           | 1.73x        | 1.73x        | 1.73x        | >=1.00x  |
| Solvencia (Patrimonio Neto / Activo Total)                               | 41.0%        | 41.0%        | 39.5%        |          |
| Apalancamiento (Pasivo Total / Patrimonio Neto)                          | 1.44x        | 1.44x        | 1.53x        | <=4.00x  |
| Cobertura de Gastos Financieros UDM (EBITDA Ajust. / Gastos Financieros) | 4.09x        | 3.81x        | 3.97x        |          |
| Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado UDM                              | 1.59x        | 1.56x        | 1.56x        | <=3.75x  |

x=veces      %-porcentajes      UDM=Últimos Doce Meses

## FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo después de Actividades de Operación del 1T2025 asciende a S/ 16.4 millones. El Flujo después de Actividades de Inversión fue deficitario en S/ 17.4 millones. Finalmente, el flujo neto del periodo [Flujo después de Actividades de Financiamiento] fue superavitario en S/ 1.7 millones.

| S/ Millones   | 01-enero a 31-marzo |               |
|---|---------------------|---------------|
|   | 2024                | 2023          |
| Utilidad del ejercicio                                | 4.9                 | 7.1           |
| Ajustes a la Utilidad                                 | 12.8                | 21.3          |
| Actividades de Operación                              | (1.3)               | (51.1)        |
| <b>Flujo después de Actividades de Operación</b>      | <b>16.4</b>         | <b>(22.7)</b> |
| Actividades de Inversión                              | (33.8)              | (12.7)        |
| <b>Flujo después de Actividades de Inversión</b>      | <b>(17.4)</b>       | <b>(35.4)</b> |
| Actividades de Financiamiento                         | 19.0                | 33.3          |
| <b>Flujo después de Actividades de Financiamiento</b> | <b>1.7</b>          | <b>(2.1)</b>  |
| Saldo de caja inicial                                 | 242.5               | 196.0         |
| <b>Saldo de Caja Final</b>                            | <b>244.2</b>        | <b>193.8</b>  |

## UNIDAD DE HOTELES

Las ventas del 1T2025 ascendieron a 12.9 millones, monto mayor en 12% [S/ 1.4 millones] al 1T2024 de S/ 11.4 millones. La utilidad el ejercicio fue de S/0.5 millones [S/ 0.6 millones en el 2023] y equivalente al 13.6% de las ventas [12.7% en el 2023]. Se alcanzó un EBITDA de S/ 2.7 millones y equivalente al 21.3% de las ventas [S/ 3.3 millones y 28.8% en el 1T2024].

| S/ Millones            | 01-ene-25 a 31-mar-25 |       | 01-ene-24 a 31-mar-24 |       |
|------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| Ventas                 | 12.9                  | 100%  | 11.4                  | 100%  |
| Utilidad Bruta         | 4.4                   | 34.4% | 4.0                   | 35.1% |
| Utilidad Operativa     | 0.6                   | 4.4%  | 1.2                   | 10.5% |
| Utilidad del ejercicio | 0.5                   | 3.6%  | 0.6                   | 5.0%  |
| EBITDA                 | 2.7                   | 21.3% | 3.3                   | 28.8% |

## UNIDAD DE HABILITACIÓN URBANA

En el 1T2025, la Unidad generó ventas comerciales por **S/ 177.2 millones**. Las ventas contables ascendieron a S/ 124.3 millones, monto menor en S/1.0 millones al 1T2024 de S/ 125.3 millones. El EBITDA ajustado fue de S/ 28.5 millones equivalente al 23.0% de las ventas, S/ 28.7 millones 22.9% en el 1T2024.

| S/ Millones            | 01-ene-25 a 31-mar-25 |               | 01-ene-24 a 31-mar-24 |        |
|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | <b>177.2</b>          |               | 155.4                 |        |
| Venta Contable         | <b>124.3</b>          | <b>100.0%</b> | 125.3                 | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | <b>59.3</b>           | <b>47.7%</b>  | 58.5                  | 46.7%  |
| Utilidad Operativa     | <b>25.7</b>           | <b>20.7%</b>  | 26.0                  | 20.7%  |
| Utilidad del ejercicio | <b>3.2</b>            | <b>2.6%</b>   | 9.9                   | 7.9%   |
| EBITDA Ajustado        | <b>28.5</b>           | <b>23.0%</b>  | 28.7                  | 22.9%  |

## UNIDAD DE DEPARTAMENTOS

En el 1T2025 las ventas comerciales ascendieron a **S/65.1 millones**, monto mayor en 20% [S/ 20.0 millones] al 1T2024 de S/ 45.1 millones. La venta contable ascendió a S/ 7.6 millones, mayor en 8% [S/0.6 millones] al 1T2024.

| S/ Millones            | 01-ene-25 a 31-mar-25 |               | 01-ene-24 a 31-mar-24 |        |
|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | <b>65.1</b>           |               | 45.1                  |        |
| Venta Contable         | <b>7.6</b>            | <b>100.0%</b> | 7.1                   | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | <b>2.0</b>            | <b>25.9%</b>  | 1.7                   | 23.7%  |
| Utilidad Operativa     | <b>(2.9)</b>          | <b>-37.3%</b> | (2.2)                 | -31.1% |
| Utilidad del ejercicio | <b>(2.4)</b>          | <b>-31.9%</b> | (1.7)                 | -24.6% |
| EBITDA Ajustado        | <b>(2.3)</b>          | <b>-30.2%</b> | (1.9)                 | -26.9% |

## UNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

La Unidad generó, en el 1T2025, ventas comerciales por **S/ 74.1 millones**, monto mayor en S/ 23.4 millones al 1T2024 de S/ 50.7 millones. Las ventas contables sumaron S/ 42.4 millones, importe superior en S/ 21.1 millones al 1T2024. La utilidad del periodo fue de S/3.5 millones [S/ -1.4 millones en el 1T2024] y equivalente al 8.3% de las ventas. Se alcanzó un EBITDA de S/ 6.4 millones equivalente al 15.2% de las ventas.

| S/ Millones            | 01-ene-25 a 31-mar-25 |               | 01-ene-24 a 31-mar-24 |        |
|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Venta Comercial        | <b>74.1</b>           |               | 50.7                  |        |
| Venta Contable         | <b>42.4</b>           | <b>100.0%</b> | 21.3                  | 100.0% |
| Utilidad Bruta         | <b>14.4</b>           | <b>34.0%</b>  | 6.2                   | 29.1%  |
| Utilidad Operativa     | <b>5.8</b>            | <b>13.6%</b>  | (1.3)                 | -6.1%  |
| Utilidad del ejercicio | <b>3.5</b>            | <b>8.3%</b>   | (1.4)                 | -6.8%  |
| EBITDA Ajustado        | <b>6.4</b>            | <b>15.2%</b>  | (0.3)                 | -1.6%  |