

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 31 DE DICIEMBRE DE 2020

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	1
Estado consolidado de resultados	2
Estado consolidado de otros resultados integrales	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 73

S/ = Sol

USD = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	233,189	228,819
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	293,708	290,455
Otras cuentas por cobrar, neto	8	68,775	55,236
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(b)	245	-
Inventarios, neto	9	358,017	344,455
Gastos contratados por anticipado		<u>3,012</u>	<u>3,744</u>
Total activo corriente		<u>956,946</u>	<u>922,709</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	708,044	627,856
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	16,261	28,668
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,211	1,694
Activos por derecho de uso, neto	18	13,251	12,090
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	155,243	190,425
Propiedades y equipo, neto	12	34,989	42,181
Propiedades de inversión	13	3,547,937	3,360,734
Activos intangibles, neto		10,692	9,200
Activo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>19,599</u>	<u>6,943</u>
Total activo no corriente		<u>4,507,227</u>	<u>4,279,791</u>
Total activo		<u>5,464,173</u>	<u>5,202,500</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de		
		2021 S/000	2020 S/000	
Pasivo corriente				
Otros pasivos financieros	14	506,368	403,541	
Cuentas por pagar comerciales	15	357,427	217,265	
Otras cuentas por pagar	16	80,436	66,882	
Pasivo por arrendamiento	18	1,622	1,528	
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(b)	254	984	
Ingresos diferidos	17	<u>19,924</u>	<u>44,372</u>	
Total pasivo corriente		<u>966,031</u>	<u>734,572</u>	
Pasivo no corriente				
Otros pasivos financieros	14	1,059,952	1,240,497	
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	40,362	53,104	
Pasivo por arrendamiento	18	14,744	12,109	
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>652,715</u>	<u>580,721</u>	
Total pasivo no corriente		<u>1,767,773</u>	<u>1,886,431</u>	
Total pasivo		<u>2,733,804</u>	<u>2,621,003</u>	
Patrimonio	20			
Capital emitido		577,245	577,245	
Capital adicional		507,736	507,736	
Otras reservas		2,270	2,270	
Reservas		146,480	125,382	
Resultados no realizados	(7,374)	(16,236)
Resultados acumulados		<u>1,431,537</u>	<u>1,316,246</u>	
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2,657,894</u>	<u>2,512,643</u>	
Participación no controlante		<u>72,475</u>	<u>68,854</u>	
Total patrimonio neto		<u>2,730,369</u>	<u>2,581,497</u>	
Total pasivo y patrimonio		<u>5,464,173</u>	<u>5,202,500</u>	

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2021	2020
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	609,614	513,919
Ingreso por venta de lotes industriales	9(d)	85,508	99,883
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	100,614	91,622
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	68,382	67,145
Ingresos por administración de inmuebles		32,997	33,789
Ingresos por venta de macrolotes	9(d)	40,624	11,178
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(240,678)	(145,753)
Otros ingresos operativos		155	185
Total ingresos		<u>697,217</u>	<u>671,967</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(287,826)	(275,700)
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	(53,593)	(64,709)
Costo de arrendamiento y servicios	21	(8,518)	(9,766)
Costo de administración de inmuebles	21	(25,442)	(26,622)
Costo de venta de macrolotes	9(d)	(30,078)	(11,150)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	<u>126,959</u>	<u>81,092</u>
Total costos		<u>(278,498)</u>	<u>(306,855)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	<u>154,713</u>	<u>57,997</u>
Utilidad bruta		<u>573,432</u>	<u>423,109</u>
Gastos de venta	21	(67,105)	(54,509)
Gastos de administración	21	(99,771)	(96,969)
Otros ingresos	22	16,017	1,771
Otros gastos	22	(16,504)	(7,064)
Utilidad operativa		<u>406,069</u>	<u>266,338</u>
Ingresos financieros	23	12,046	1,460
Gastos financieros	23	(109,045)	(102,565)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11(g)	(6,568)	(6,389)
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	(88,871)	(61,694)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>213,632</u>	<u>97,150</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	24(d)	(61,260)	(36,301)
Utilidad neta		<u>152,372</u>	<u>60,849</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante		145,086	51,356
Participación no controlante		<u>7,286</u>	<u>9,493</u>
		<u>152,372</u>	<u>60,849</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	26	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	26	<u>0.25</u>	<u>0.09</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Utilidad neta		152,372	60,849
Otros resultados integrales			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	(341)	102
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	<u>9,203</u>	<u>(11,700)</u>
Total otros resultados integrales		<u>8,862</u>	<u>(11,598)</u>
Resultado integral neto		<u><u>161,234</u></u>	<u><u>49,251</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/000	Capital adicional S/000	Otras reservas S/000	Reservas S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000	Participación no controlante S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	577,245	507,736	2,270	79,277	(4,638)	1,325,153	2,487,043	62,718	2,549,761
Ajuste años anteriores de estimación NIIF 15	-	-	-	-	-	-	(4,271)	(4,271)	-	(4,271)
Otros ajustes de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(4,250)	(4,250)	-	(4,250)
Impuesto diferido subsidiaria de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(5,637)	(5,637)	-	(5,637)
Saldo al 1 enero de 2020 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>79,277</u>	<u>(4,638)</u>	<u>1,310,995</u>	<u>2,472,885</u>	<u>62,718</u>	<u>2,535,603</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	51,356	51,356	9,493	60,849
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(11,598)	-	(11,598)	-	(11,598)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(11,598)	51,356	39,758	9,493	49,251
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	49,141	-	(49,141)	-	-	-
Reducción de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	(3,036)	-	3,036	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,357)	(3,357)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(16,236)</u>	<u>1,316,246</u>	<u>2,512,643</u>	<u>68,854</u>	<u>2,581,497</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	577,245	507,736	2,270	125,382	(16,236)	1,316,246	2,512,643	68,854	2,581,497
Impuesto diferido de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(9,149)	(9,149)	-	(9,149)
Saldo al 1 enero de 2021 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(16,236)</u>	<u>1,307,097</u>	<u>2,503,494</u>	<u>62,718</u>	<u>2,572,348</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	145,086	145,086	7,286	152,372
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	8,862	-	8,862	-	8,862
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	8,862	145,086	153,948	7,286	161,234
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	21,098	-	(21,098)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,665)	(3,665)
Liquidación de empresas	-	-	-	-	-	-	452	452	-	452
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,480</u>	<u>(7,374)</u>	<u>1,431,537</u>	<u>2,657,894</u>	<u>72,475</u>	<u>2,730,369</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado</u>	
		<u>el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Cobranza y anticipo de cliente		541,433	449,035
Intereses cobrados por ventas a plazo		71,694	67,145
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(122,372)	(341,909)
Pago de impuesto a la renta		(37,528)	(38,326)
Devolución de impuesto a la renta		31,186	-
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales		(51,725)	(37,522)
Otros (pagos) cobranzas de efectivo relativo a la actividad		(90,133)	(73,059)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	29	<u>342,555</u>	<u>25,364</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Devolución de aporte de inversiones	11(f)	21,125	13,500
Dividendos recibidos	11(e)	7,489	3,355
Adiciones de propiedades de inversión	13(g)	(197,514)	(54,500)
Compra de propiedades y equipos	12	(1,490)	(2,593)
Compra de intangibles		(4,370)	(2,304)
Cobro por venta de propiedades y equipos		146	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(174,614)</u>	<u>(42,542)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieros	14(e)	522,310	574,092
Pago de obligaciones financieras	14(e)	(599,054)	(294,568)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(e)	(79,329)	(72,594)
Pago de arrendamientos	18(d)	(2,809)	(3,191)
Pago de intereses de arrendamientos	18(d)	(1,024)	(875)
Dividendos pagados a no controladores	20(d)	(3,665)	(3,357)
Efectivo neto (aplicado a) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(163,571)</u>	<u>272,101</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo		4,370	182,329
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>228,819</u>	<u>46,490</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>233,189</u></u>	<u><u>228,819</u></u>
Transacciones que no representan flujos			
Nuevos arrendamientos	18(a)	3,396	2,160
(Pérdida) ganancia no realizada de derivados de cobertura	20(e)	(13,054)	(11,700)

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 75 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante la “Compañía” o la “Holding”) se constituyó en la ciudad de Lima en el año 1986. Su domicilio legal y sede social es Av. Víctor Andrés Belaunde 147, 1er Piso, Edificio Real Cuatro, San Isidro, Lima, Perú. La Compañía cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores de Lima.

La Compañía es la empresa “holding” del Grupo Centenario (en adelante el “Grupo”) y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales, macro lotes y lotes industriales), compra de terrenos para su apreciación en el largo plazo, así como al arrendamiento de inmuebles de su propiedad, tales como oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

1.2 Actividad económica -

El Grupo mantiene actividades inmobiliarias que opera tanto en la ciudad de Lima como en diversas provincias; así como actividades de arrendamiento de inmuebles de su propiedad destinados al uso de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 12 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2020), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria.

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos D y E. El Grupo adquiere extensos paños de tierra para el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee un banco de tierras en el distrito de Lurín para el desarrollo de lotes industriales bajo el concepto de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

(b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas, centros comerciales y estacionamientos. El Grupo desarrolla edificios de oficinas “prime” diseñados con los más altos estándares. Actualmente, cuenta con dos complejos para el arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco en Lima. El Grupo tiene 12 edificios de oficinas; en San Isidro tiene las torres de oficinas del Centro Camino Real y del Centro Empresarial Real; y en Santiago de Surco el Centro de Negocios Cronos.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional. El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

El siguiente cuadro muestra las principales subsidiarias que tiene el Grupo, que se encuentran todas ubicadas en Perú y desarrollan la actividad inmobiliaria.

Nombre	Actividad económica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C. en liquidación	Estas entidades son propietarias y manejan la gestión de activos inmobiliarios del Grupo, encargándose del proceso de habilitación urbana, construcción, remodelación, administración y operación de los inmuebles de Grupo. Actualmente, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., se encuentra operando como holding de los negocios de arrendamiento; y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. como holding de los negocios de desarrollo urbano. Por otro lado, Centenario Corporativo S.A.C. se encuentra en proceso de liquidación
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.,	Esta entidad se encargará del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	Su objeto es la compra, venta, usufructo, permuta, de bienes inmuebles. Actualmente, se dedica a la ejecución de un proyecto en la ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.	Gestión, operación y arrendamiento de locales comerciales y un centro de abastecimiento modelo, denominado Minka en la provincia constitucional del Callao.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios y centros comerciales de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. Actualmente, opera los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real, Centro de Negocios Cronos y el el Centro Comercial Minka.

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio	Utilidad (pérdida) neta		
	2021 %	2020 %	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000
Matriz -										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,902,415	2,937,488	765,307	907,632	2,137,108	2,029,857	78,764	84,200
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	100.00	1,487,619	1,465,753	660,155	668,488	827,464	797,265	51,033	41,621
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	32,610	33,491	3,641	3,212	28,969	30,278	(1,309)	(370)
Multimercados Zonales S.A.	99.99	99.99	555,530	619,629	212,587	210,099	342,943	409,530	(809)	(17,924)
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C	99.99	99.99	14,108	18,142	2,983	2,702	11,125	15,440	(606)	3,610
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	2,398	2,401	1,036	1,055	1,362	1,346	16	1,756
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	17,721	15,311	9,866	7,934	7,854	7,377	477	239
Centenario Corporativo S.A.C. - En Liquidación	99.99	99.99	1,650	1,464	-	8	1,650	1,456	194	(950)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C	99.99	99.99	1,549,550	1,305,846	623,914	406,983	925,636	898,863	35,924	11,325
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99	99.99	2,023,971	1,980,408	748,245	739,770	1,275,726	1,240,638	21,932	74,341
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.94	99.94	214,468	195,087	36,810	20,048	177,658	175,038	2,620	(6,245)
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	206,934	196,808	59,020	56,291	147,915	140,517	14,870	19,806

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociadas y negocios conjuntos que atribuyen resultados a través de la participación de los resultados en los estados financieros consolidados:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio	Utilidad (pérdida) neta		
	2021 %	2020 %	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000	2021 S/000	2020 S/000
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	56,248	55,511	20,417	12,006	35,831	43,505	3,913	2,765
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	393,747	384,987	166,448	120,312	227,299	264,674	4,939	(5,950)
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	97,710	116,230	74,874	73,678	22,836	42,552	(15,959)	(13,766)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	30,282	31,886	12,900	12,649	17,382	19,237	(1,855)	2,559

1.5 Estado de Emergencia Nacional en el Perú - COVID-19 -

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, desde el mes de marzo de 2020 a la fecha, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional el cual se ha venido extendiendo hasta el 28 de febrero de 2022 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes.

La Compañía a efectos de continuar operando, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que busca mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando.

La evaluación financiera realizada por la Gerencia sobre los impactos de Covid-19 se resume a continuación:

- Las operaciones de venta del Grupo no se han visto significativamente afectadas en los años 2021 y 2020 a raíz del estado de emergencia nacional; no obstante, la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales se incrementó en S/12,187 miles en el 2022, pero tuvieron un recuperó neto de S/12,202 miles. Asimismo, la depreciación del Sol respecto del Dólar ha impactado negativamente los resultados de los años 2021 y 2020.
- El Grupo no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando la sólida posición financiera y de capital de trabajo del Grupo.
- El Grupo realizó una revisión y priorización de ciertos gastos operativos, así como la reducción del alcance de servicios de terceros de acuerdo con las necesidades operativas.
- En cuanto a los activos no financieros de larga duración, considerando la situación actual, el Grupo no identificó indicios de que el valor de estos activos esté deteriorado.

En adición, aún existen incertidumbres por eventos y/o disposiciones futuras del Gobierno asociadas al Covid-19.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 han sido preparados en base a las condiciones y eventos existentes a la fecha de reporte bajo el principio de empresa en marcha.

1.6 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 8 de febrero de 2022, y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2021.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y que se encuentran vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia del Grupo, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y vigentes a las fechas de los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por los activos financieros a valor razonable con cambio en otros resultados integrales y las propiedades de inversión medidas a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

La preparación de estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio crítico en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio crítico o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 4.

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021 -

No ha habido cambios normativos de aplicación obligatoria para los estados financieros consolidados de 2021 que el Grupo haya considerado para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, con excepción de lo siguiente:

- Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 - Reforma de las Tasas de Interés de Referencia - Fase 2 -

En agosto de 2020, el IASB efectuó enmiendas las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para tratar aspectos que pueden surgir por la reforma de las tasas de interés de referencia, incluyendo la sustitución de un tasa de referencia con una alternativa.

Estas enmiendas proporcionan las siguientes aplicaciones prácticas:

- Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), la aplicación práctica tiene el efecto de que los cambios, que son necesarios como un consecuencia de la reforma del IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en una ganancia o pérdida inmediata en resultados.
- La aplicación práctica respecto de la contabilidad de coberturas permitirá que la mayoría de relaciones de cobertura (sean que provengan de NIC 39 o de NIIF 9) que se vean directamente afectadas por la reforma del IBOR se van a poder mantener. Sin embargo, es posible que surjan alguna ineffectividad adicional que se deba reconocer.

Las entidades afectadas deben divulgar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos derivados de la reforma del IBOR a los que están expuestas, cómo se gestionan esos riesgos, el grado de avance en completar la transición a tasas de referencia alternativas y cómo está gestionando esa transición.

Las revelaciones producto de la aplicación de esta norma se encuentra descritas en la Nota 3.1.a.iii.

2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2022 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2022 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros consolidados se explica seguidamente:

- **Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 -**

Como resultado de la pandemia generada por el COVID-19, ciertos arrendatarios han recibido concesiones de rentas en contratos de arrendamiento. Estas concesiones han adoptado diversas formas tales como reducciones de renta, períodos de gracia y aplazamiento de los pagos del arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF 16, 'Arrendamientos' que permite a los arrendatarios tener la opción de tratar ciertas concesiones de rentas como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Generalmente, esto dará lugar a contabilizar las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en el que se otorgan.

Esta aplicación práctica podía ser originalmente aplicada a concesiones de rentas otorgadas hasta el 30 de junio de 2021; sin embargo, posteriormente, se extendió esta fecha hasta el 30 de junio de 2022.

Si un arrendatario usó la aplicación práctica original en 2021, debe continuar aplicando el mismo tratamiento a todos los arrendamientos con características y circunstancias similares, tomando en cuenta la extensión de plazo antes indicada. Si un arrendatario no usó la aplicación práctica en 2021 en contratos elegibles, está prohibido de aplicarla en el nuevo plazo extendido.

Sin embargo, si un arrendatario no ha establecido su política contable sobre concesiones de rentas en contratos elegibles, podría decidir aplicar la opción en el plazo extendido.

La modificación es efectiva para período anuales iniciados a partir del 1 de abril de 2021.

Producto de la aplicación de modificación de esta norma el Grupo no ha tenido impactos significativos en sus estados financieros separados.

- **Modificación a la NIC 1- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes -**

Con esta modificación se aclara que los pasivos se deben clasificar como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos existentes a la fecha de los estados financieros. La clasificación no se debe ver afectada por las expectativas de la entidad o por eventos ocurridos posterior a la fecha de los estados financieros, por ejemplo, el recibir una dispensa del banco luego del incumplimiento de un compromiso contractual (covenants).

Las modificaciones también aclaran el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la gerencia para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023.

El Grupo está actualmente evaluando el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- Divulgación de políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración Práctica 2 -

Originalmente la NIC establecía que se deben divulgar las políticas contables “significativas”, con esta modificación se precisa que la divulgación se debe efectuar por las políticas contables “materiales” En este sentido, esta modificación incorpora la definición de lo que es "información sobre políticas contables materiales" y explica cómo identificar este tipo de información. Asimismo, aclara que no se necesita divulgar información sobre políticas contables inmateriales y si fuera divulgada, no debe causar que quede confusa la información contable importante.

De forma consistente, también se modificó la Declaración de Práctica 2, ‘Efectuando juicios sobre materialidad’ para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las divulgaciones de políticas contables.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. El Grupo evaluará durante el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimaciones contables -

Esta modificación aclara cómo distinguir cambios en políticas contables de cambios en estimaciones contables. La distinción es importante para definir el tratamiento contable, ya que los cambios en estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva a transacciones y eventos futuros, mientras que los cambios en políticas contables se aplican, por lo general, de forma retroactiva a transacciones y eventos pasados, así como al período actual.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. El Grupo evaluará durante el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

- Modificaciones a NIC 12, Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos surgidos de una única transacción -

Estas modificaciones establecen que se deben reconocer los impuestos diferidos surgidos de una única transacción que, en su reconocimiento inicial, da lugar a diferencias temporales imponibles y deducibles del mismo valor. Esto se aplicará generalmente a transacciones tales como arrendamientos (para arrendatarios) y obligaciones de desmantelamiento o remediación, en las que se requerirá el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

Estas modificaciones se deben aplicar a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Asimismo, se deben reconocer los activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan ser utilizados) y pasivos por impuestos diferidos al comienzo del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles o gravables asociadas con:

- activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los importes correspondientes reconocerse como parte del costo de los activos relacionados.

El efecto acumulado de estos ajustes se reconoce en resultados acumulados u otro componente del patrimonio, según corresponda.

Previamente, la NIC 12 no estableció algún tratamiento contable particular para los efectos tributarios de arrendamientos que se reconocen en el balance y para transacciones similares, por lo que se consideraron aceptables diferentes enfoques. Las entidades que ya estén reconociendo los impuestos diferidos de estas transacciones no tendrán impacto en sus estados financieros consolidados.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. El Grupo evaluará en el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

Asimismo, se han publicado otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades del Grupo:

- NIIF 17, 'Contratos de seguros'.
- Modificación a la NIC 16, 'Propiedad, Planta y Equipo' - Ingresos recibidos antes de tener el uso previsto del activo.
- Modificación a la NIIF 3 'Combinaciones de Negocios' - Referencia al Marco Conceptual.
- Modificación a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato -
- Mejoras anuales 2018-2020.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.3 Consolidación de estados financieros - Subsidiarias -

Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de sus subsidiarias.

Las subsidiarias son las entidades 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. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladas, incluso si esto resulta en participaciones no controladas con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que el Grupo y una o más de las partes involucradas en un contrato poseen control conjunto sobre sus actividades relevantes se denominan acuerdos conjuntos.

Las inversiones en acuerdos conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene negocios conjuntos. Los negocios conjuntos para efectos de consolidación se contabilizan usando el método de la participación.

Bajo el método de la participación, la inversión del Grupo se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer su participación en las utilidades y pérdidas, en los resultados del año y la participación en otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Cuando la participación en las pérdidas de un negocio conjunto es equivalente o supera su participación en tales negocios conjuntos (que incluye toda participación de largo plazo que, en sustancia, forma parte de la inversión neta del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos), no se reconoce pérdidas adicionales a menos que se haya asumido obligaciones o deba efectuar pagos a nombre de los negocios conjuntos. La inversión puede incluir la plusvalía mercantil identificada en su adquisición.

Las ganancias no realizadas sobre transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también son eliminadas a menos que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos a voto a menos que pueda demostrarse claramente lo contrario. Las inversiones en asociadas en el Grupo se registran por el método de la participación.

Si el Grupo reduce su participación en una asociada pero mantiene influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como resultados, cuando sea necesario. La participación del Grupo en los resultados de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce en resultados. Asimismo, su participación en los otros resultados integrales de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce como otros resultados integrales con un ajuste correspondiente al costo de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce mayor pérdida, a menos de que tenga una obligación legal o asumida o deba efectuar pagos a nombre de la asociada.

Las utilidades y pérdidas que resultan de transacciones que el Grupo efectúa con sus asociadas se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo por la porción relacionada a la participación que el Grupo posee sobre la asociada. Las pérdidas no realizadas son eliminadas a menos de que la transacción provea evidencia de deterioro del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas, si fuera necesario, se modifican para asegurar consistencia con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo evalúa anualmente si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o la inversión en el negocio conjunto se ha deteriorado. Si éste es el caso, el Grupo determina la pérdida por deterioro como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o del negocio conjunto y su valor en libros, la que se reconoce en resultados en el rubro participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos bajo el método de la participación.

2.4 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 25 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

2.5 Transacciones en moneda extranjera -

Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de las compañías del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera cada entidad (moneda funcional). La Compañía y todas sus subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda de presentación del Grupo.

Transacciones y saldos -

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de ocurrencia. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de la liquidación de estas transacciones se reconocen en el estado consolidado de resultados en el rubro "Diferencia en cambio, neta".

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.7 Instrumentos financieros -

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

2.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los activos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial como: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de activos financieros al momento del reconocimiento inicial depende de las características de los flujos de caja contractuales del activo financiero y el modelo de negocios de la Compañía para manejarlos. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales, que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales el Grupo ha aplicado el expediente práctico, el Grupo mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente financiero significativo o por las cuales el Grupo no ha aplicado el expediente práctico son medidas al precio de transacción determinada según la NIIF 15.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se necesita que dé lugar a flujos de caja que son "Solo pagos de la principal e intereses (SPPI)" originado por el importe principal vigente. Esta evaluación se refiere como la prueba de SPPI y es efectuada a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios del Grupo para manejar activos financieros se refiere a como maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros del Grupo mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

- (b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -

El Grupo mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego venderlos; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

El Grupo no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

- (c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recuperado de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado consolidado de otros resultados integrales.

El Grupo posee sus inversiones financieras en acciones como activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

- (d) Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados al momento de reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros que obligatoriamente deben ser medidos al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si ellos son adquiridos para venderlos o recomprarlos en el corto plazo. Los derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos. Los activos financieros con flujos de caja que no son únicamente pagos de principal e intereses son clasificados y medidos al valor razonable con cambios en resultados, con independencia del modelo de negocios.

Los activos financieros con cambios en resultados son mantenidos en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas; es decir, se elimina del estado consolidado de situación financiera, cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- El Grupo ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) al Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero han transferido el control del activo.

Cuando el Grupo ha transferido sus derechos de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se ha celebrado un acuerdo de intermediación, el Grupo evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni ha transferido el control del activo, el Grupo continúa reconociendo contablemente el activo transferido. En ese caso, el Grupo también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que el Grupo ha retenido.

Deterioro de activos financieros -

El Grupo ha registrado la estimación por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales otorgados y otros activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. Según lo requerido por la NIIF 9, los instrumentos de patrimonio no están sujetos a deterioro según la NIIF 9.

La pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias según lo requerido por la NIIF 9 que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

Las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses, es la parte de las pérdidas esperada durante el tiempo de vida del activo que resulta de los sucesos de incumplimiento en un periodo de 12 meses.

Tanto las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se calculan de forma individual o colectiva, según la naturaleza de la cartera.

El Grupo ha establecido una política para realizar una evaluación, al final de cada período de presentación, para identificar si el activo ha sufrido un incremento significativo de riesgo de crédito desde la fecha inicial.

Basado en el proceso arriba mencionado, el Grupo agrupa sus créditos en "Etapa 1", "Etapa 2" y "Etapa 3", tal como se describe a continuación:

- Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, el grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.
- Etapa 2: Cuando un préstamo presenta un incremento significativo en el riesgo de crédito desde cuando se originó, el Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero. La Etapa 2 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la etapa 3.
- Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. El Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

Para los activos financieros para los cuales el Grupo no tiene expectativas razonables de recuperar, ya sea la totalidad del monto pendiente o una parte del mismo, el importe en libros bruto del activo financiero se reduce. Esta se considera una baja en cuentas (parcial) del activo financiero.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre los siguientes activos financieros que se miden al costo amortizado, las cuales corresponden a:

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de bienes.
- Cuentas por cobrar por arrendamientos.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia del Grupo realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- *Probabilidad de incumplimiento (probability of default o PD)*: Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.
- *Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD)*: La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición a incumplimiento en cada fecha futura, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.
- *Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default o LGD)*: La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que el Grupo tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. El Grupo calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por el Grupo.
- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la provisión por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

Castigos -

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando el Grupo ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recuperado por pérdida crediticia.

2.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros medidos al costo amortizado, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior -

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, según se describe a continuación:

(a) Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano; las ganancias o pérdidas relacionadas con estos pasivos se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados se designan como tales a la fecha de su reconocimiento inicial únicamente si se cumplen los criterios definidos en la NIIF 9.

El Grupo no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

El Grupo reconoce un pasivo financiero cuando es parte de los acuerdos contractuales del instrumento que lo obliga a entregar efectivo u otros instrumentos financieros, el cual posteriormente, cuando el efecto del costo del dinero es importante, se miden a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

Los otros pasivos financieros al costo amortizado incluyen cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, otros pasivos financieros (deudas y préstamos que devengan intereses) y pasivos por arrendamientos

Los otros pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente a menos que el Grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por los menos 12 meses contados desde la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Baja en cuentas -

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes respectivos en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados.

Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado consolidado de situación financiera, si existe un derecho real legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

Los instrumentos financieros derivados tales como contratos a futuro de moneda extranjera y permutas (“swaps”) de tasas de interés se utilizan para cubrir los riesgos de tipos de tasa de interés, respectivamente. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente por sus valores razonables a la fecha en la que se celebra el contrato derivado, y posteriormente se vuelven a medir por su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo, y como pasivos financieros cuando su valor razonable es negativo.

Para fines de la contabilidad de coberturas, las coberturas se clasifican como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos, o de compromisos en firme no reconocidos;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo atribuidas ya sea a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, o al riesgo de tipo de cambio en un compromiso en firme no reconocido;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 los instrumentos de cobertura de la Compañía se clasifican como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de una relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura a la que desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura.

La documentación incluye identificación del instrumento de cobertura, el bien cubierto, la naturaleza del riesgo que se cubre y como el Grupo va a evaluar si la relación de cobertura cumple con los requerimientos de efectividad de la cobertura (incluyendo análisis de las fuentes de ineffectividad de la cobertura y cómo el ratio de cobertura se determina). Una relación de cobertura se trata como contabilidad de cobertura si cumple con los siguientes requerimientos de efectividad:

- Existe una relación económica entre el bien cubierto y el instrumento de cobertura.
- El efecto de riesgo de crédito no domina los cambios en el valor que resultan de la relación económica.
- El ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que resulta de la cantidad del bien cubierto que el Grupo realmente cubre, y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente usa para cubrir la cantidad del bien cubierto.

2.8 Cuentas por cobrar comerciales-

Las cuentas por cobrar se componen sustancialmente por la venta de bienes (lotes residenciales, lotes industriales y macrolotes), arrendamientos de inmuebles y por servicios de administración de inmuebles y representa el derecho del Grupo a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.7.1).

2.9 Inventarios -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo e inmuebles terminados destinados a la venta.

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

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

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

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

2.10 Propiedades de inversión -

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo a través de su alquiler o para la apreciación de su valor y que no son ocupadas por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión y no para venderse en el corto plazo.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, el Grupo usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos descontados. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos del Grupo, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado consolidado de resultados, en el rubro "Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

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 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.

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

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.

Si las propiedades de inversión se ocupan por el Grupo, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

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

2.11 Propiedades y equipos -

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 el Grupo, 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 consolidado de resultados en el período en el que se incurren.

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

La depreciación de las propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	30
Instalaciones	10
Equipos diversos y de cómputo	De 4 a 10
Maquinaria y equipo	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable. Los resultados por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos provenientes de la transacción y sus valores en libros y se reconocen en el rubro "Otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados.

2.12 Activos intangibles -

Los intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y, de ser aplicable, de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

Los intangibles con vidas se amortizan por el método de línea recta a lo largo de sus vidas útiles económicas, que son de 10 años (licencias para programas de cómputo), y se revisan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor en la medida en que exista algún indicio de que el intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. El período y el método de amortización se revisan al menos al cierre de cada período sobre el que se informa.

El gasto por amortización de intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Gastos de administración".

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado consolidado de resultados cuando se da de baja el activo respectivo.

2.13 Deterioro de activos no financieros -

Los activos no financieros 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 que han sido objeto de deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.14 Cuentas por pagar comerciales -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o 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 se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.7.2).

2.15 Arrendamientos -

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

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

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

Activo por derecho de uso -

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia linealmente sobre el plazo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Además, el activo por derecho de uso está sujeto a evaluación de deterioro, si existieran indicios de los mismos.

Pasivo por arrendamiento -

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o en caso la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplica la tasa incremental de deuda.

Los pagos de arrendamientos comprenden: pagos fijos o variables que dependen de un índice o una tasa. Cuando los arrendamientos incluyen opciones de terminación o extensión que el Grupo considera con certeza razonable de ejercerlas, el costo de la opción es incluido en los pagos de arrendamientos.

La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual o si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación, reconociendo un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Excepciones al reconocimiento -

El Grupo no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de bienes que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado consolidado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado consolidado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros del Grupo. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a las ganancias diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros consolidados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido se realice o se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos sólo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto a las ganancias diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por el Grupo y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.

El impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensa cuando existe el derecho legal de compensar el impuesto a las ganancias corriente activo con el impuesto a las ganancias corriente pasivo y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma entidad tributaria y en la misma zona geográfica por cada subsidiaria que conforman los estados financieros consolidados.

2.17 Ingresos diferidos -

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado y de acuerdo a la NIIF 15 que se detalla en la Nota 2.21, la proporción de los ingresos por venta de lotes que podrían tener dificultad de cobro se reconocen como parte de este rubro.

2.18 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada periodo. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

2.19 Pasivos y activos contingentes -

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros consolidados en la medida que la salida de flujos sea probable y sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados cuando la salida de flujos es posible.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados y sólo se revelan cuando es probable que el Grupo genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

2.20 Capital -

Las acciones comunes suscritas y pagadas se clasifican en el patrimonio como capital emitido.

Los excedentes de aportes de capital en efectivo de accionistas por encima del valor nominal de las acciones se reconocen en el patrimonio como capital adicional.

2.21 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos del Grupo se derivan de la: (i) venta de bienes (lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales), (ii) alquiler de propiedades y (iii) los servicios por gestión de oficinas, centros comerciales y estacionamientos. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

A continuación, se detalla el reconocimiento de los ingresos de acuerdo con NIIF 15:

- El ingreso por la venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales -

Se reconoce 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 residenciales, macrolotes y lotes industriales.

- Obligación de desempeño -

El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes, macrolotes y lotes industriales; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, el Grupo realiza un análisis de "portafolio" de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro o más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados y registra un abono a ingresos diferidos y un cargo a inventarios por la estimación de reintegro de terrenos por los lotes vendidos. El factor es actualizado trimestralmente.

(b) Resolución de contratos de venta de lotes residenciales -

El Grupo conserva la titularidad de los lotes 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 cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta al 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 del Grupo al costo original de la venta.

(c) Arrendamientos -

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

Los ingresos por mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Administración de inmuebles -

Los ingresos por administración de inmuebles corresponden al cobro por los servicios de mantenimiento y administración de los ambientes comunes de los edificios de oficinas y centros comerciales de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(e) Intereses -

Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(f) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos se reconocen como una disminución de la inversión en asociadas y negocios conjuntos en el estado consolidado de situación financiera.

(g) Costos y gastos -

Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.22 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo controlador se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el período en que los dividendos se aprueban.

2.23 Utilidad por acción -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta de la controlante entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el periodo. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades, o transacciones similares, constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, y el cálculo de la utilidad por acción base y diluidos se ajustan retroactivamente.

2.24 Eventos subsecuentes -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional del Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados.

2.25 Reclasificación de partidas -

En el año 2021 surgieron los siguientes eventos que originaron la reclasificación de partidas en los estados financieros para permitir una adecuada comparabilidad de los años presentados:

- (a) El Grupo revisó la presentación de los intereses por pagar, como resultado de ellos reclasificó de otras cuentas por pagar a cuentas por pagar comerciales y a otros pasivos financieros los intereses devengados por pagar. La presentación de los intereses por pagar al 31 de diciembre de 2020 se ha modificado para ser consistentes con esta forma de presentación revisada, incrementando las cuentas por pagar comerciales en S/9,980 miles y otros pasivos financieros en S/7,472 miles.
- (b) El Grupo revisó la presentación del impuesto a las ganancias corriente e impuesto general a las ventas en el estado consolidado de situación financiera, por lo que generó un incremento en otras cuentas por cobrar y un incremento en otras cuentas por pagar por S/5,910 miles y S/148 miles, respectivamente al 31 diciembre de 2020 para reflejar aquellas posiciones netas de impuestos de las entidades consolidadas que no pueden ser compensadas de acuerdo con la legislación peruana del impuesto a la renta (Nota 19-c).

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos. La Gerencia de Finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos. Esta Gerencia identifica, evalúa y gestiona los riesgos financieros.

Las políticas de gestión de riesgo del Grupo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Grupo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan periódicamente las políticas y los sistemas de gestión de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo.

El Grupo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, riesgo de precio, riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Gerencia Financiera del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio de la acción y riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros que se ven afectados por el riesgo de mercado incluyen instrumentos de deuda y patrimonio, obligaciones financieras e instrumentos derivados.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando el Grupo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia del Grupo ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura. No obstante, para mitigar el impacto del riesgo cambiario la Gerencia gestiona mensualmente este riesgo buscando un balance entre sus principales egresos de efectivo con la moneda en la que se denominan las principales entradas de efectivo (los ingresos por arrendamientos y venta de terrenos en dólares estadounidense) y esto se logra generalmente mediante la obtención de préstamos en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	<u>2021</u> <u>US\$000</u>	<u>2020</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	14,922	36,578
Cuentas por cobrar comerciales	38,280	38,126
Cuentas por cobrar a relacionadas	100	131
Otras cuentas por cobrar	<u>1,232</u>	<u>3,846</u>
	<u>54,534</u>	<u>78,681</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(191,637)	(213,772)
Cuentas por pagar comerciales	(68,102)	(43,803)
Otras cuentas por pagar	<u>(6,177)</u>	<u>(14,308)</u>
	<u>(265,916)</u>	<u>(271,883)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(211,382)</u>	<u>(193,202)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 por US\$1 para la venta (S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2020). Asimismo, durante los años 2021 y 2020 la Compañía ha registrado una pérdida y una ganancia por diferencia en cambio por S/88,871 miles y S/61,694 miles, respectivamente.

La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al US\$, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	Variación en tasa de cambio	2021	2020
	%	S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	42,318	35,032
Soles	10	84,636	70,064
Revaluación			
Soles	5	(42,318)	(35,032)
Soles	10	(84,636)	(70,064)

(ii) Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Las inversiones del Grupo en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia del Grupo revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.

(iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 14.

Por otro lado, cuando es necesario, el Grupo suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés. Por los préstamos a tasa fija la Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, por lo cual asume este riesgo.

Durante el 2021 y 2020 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

El riesgo de tasa de interés del Grupo es monitoreado mensualmente por la Gerencia del Grupo.

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés del Grupo. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio de 2023, el Grupo se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Asimismo, el Grupo revisará durante el 2022 y 2023 como los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar comerciales devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (distintas de los depósitos de los inquilinos) no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. El Grupo está expuesto a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de arrendamiento que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general -

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo.

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2020.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

<u>Años</u>	<u>Zona Centro</u>	<u>Zona Lima</u>	<u>Zona Sur</u>	<u>Zona Norte</u>
1	1.62%	2.52%	1.87%	1.23%
2	3.22%	4.98%	3.70%	2.44%
3	4.79%	7.37%	5.50%	3.63%
4	6.33%	9.70%	7.26%	4.82%
5	7.85%	11.98%	8.99%	5.98%
6	9.34%	14.20%	10.69%	7.14%
7	10.81%	16.36%	12.36%	8.28%
8	12.26%	18.47%	14.00%	9.40%
9	13.68%	20.52%	15.60%	10.51%
10	15.08%	22.52%	17.18%	11.61%

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada tanto para los años 2021 y 2020. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") -

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses
- Costo de venta del terreno
- Saldo por devolver al cliente
- Tasa de descuento anual

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

<u>ZONA</u>	<u>LGD</u>
Centro	11.56%
Lima	13.37%
Sur	12.58%
Norte	7.80%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

La exposición al incumplimiento representa el valor en libros bruto de los instrumentos financieros sujetos a deterioro, que involucra también los posibles reembolsos anticipados. Para calcular la EAD de un crédito en la Etapa 1, se evalúan los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses. Para los activos financieros en la Etapa 2 y Etapa 3, la exposición al incumplimiento se determina para eventos a lo largo de toda la vida del instrumento.

Definición de default -

Los activos financieros con deterioro crediticio están definidos por la NIIF 9 -

El Grupo considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito al Grupo en su totalidad, o
- El prestatario tiene más de 90 días de vencimiento de cualquier obligación de crédito con el Grupo.

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, el Grupo considera los siguientes indicadores:

Cuantitativo: contratos con más de 90 días en estado de mora; y basado en datos elaborados de fuentes externas como son:

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos.
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Análisis de las razones de los no pagos y resultado de las negociaciones

Incremento significativo del riesgo de crédito -

El Grupo ha establecido un marco que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

El Grupo clasifica las operaciones como incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial para aquellas operaciones que presentan atrasos mayores a 30 días.

El Grupo evalúa periódicamente las siguientes señales de alerta y criterios para evaluar si las cuentas por cobrar presentan un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Etapa 2):

- Vinculación del prestatario en negocios ilícitos y de fraude.
- Deterioro de los colaterales (valor del terreno).
- Cambios macroeconómicos, normativos, sociales, tecnológicos y medioambientales significativamente adversos.

El Grupo monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;

- Los criterios no se alinean con “point in time” (PiT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido;
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable;
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

La transición de una operación de la Etapa 2 a la Etapa 1, y de la Etapa 3 a la Etapa 2, dependerá si cumplen o no los requisitos de asignación de clasificación anteriormente mencionados. Es decir, si la operación deja de cumplir los requisitos que fueron motivo de clasificación a la Etapa 2 o Etapa 3, la operación será reclasificada a la Etapa 1 o Etapa 2, respectivamente.

Información prospectiva -

Las pérdidas crediticias esperadas consideran información sobre el riesgo crediticio integral. Esta información sobre el riesgo crediticio integral debe incorporar no solo información sobre morosidad, sino también toda la información crediticia relevante, incluida la información macroeconómica con vistas al futuro.

Para cumplir con el requerimiento normativo se ha determinado que la metodología recoja los efectos antes mencionados dentro del resultado de la pérdida esperada.

El propósito de estimar pérdidas crediticias esperadas no es estimar el escenario más desfavorable, ni estimar el escenario más favorable. En su lugar, una estimación de las pérdidas crediticias esperadas reflejará siempre la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si el resultado más probable es que no haya pérdida crediticia. Por lo tanto, se requiere la estimación de las pérdidas crediticias esperadas para reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

(ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos -

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento.

Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimientos del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (108 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política del Grupo. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A) y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte (se evalúa mantener de un 25% a 30% como máximo de los saldos del Grupo en cada institución financiera).

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Grupo evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que el Grupo tienen una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 14), de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene un capital de trabajo negativo de S/9,085 miles, el cual espera ser revertido con las acciones descritas en la Nota 14(i).

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 Año S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de diciembre de 2021				
Otros pasivos financieros (*)	561,716	888,336	288,456	1,738,508
Cuentas por pagar comerciales	357,427	40,362	-	397,789
Pasivo por arrendamientos (**)	2,593	7,681	16,629	26,903
Otras cuentas por pagar (***)	40,920	-	-	40,920
	<u>962.</u>	<u>936,379</u>	<u>305,085</u>	<u>2,204,121</u>

	<u>Menos de 1</u> <u>Año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Otros pasivos financieros (*)	470,563	892,221	738,347	2,101,131
Cuentas por pagar comerciales	217,265	53,104	-	270,369
Pasivo por arrendamientos (**)	2,321	6,607	13,169	22,097
Otras cuentas por pagar (***)	47,848	-	-	47,848
	<u>737,997</u>	<u>951,932</u>	<u>751,516</u>	<u>2,441,445</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2021 S/385,574 miles (S/457,093 miles al 31 de diciembre 2020).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2021 S/10,538 miles (S/8,460 miles al 31 de diciembre 2020).

(***) No incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes.

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son 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.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalentes de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, fueron como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	2,061,164	1,995,910
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(233,189)	(228,819)
Deuda neta (A)	1,827,975	1,767,091
Total patrimonio (B)	<u>2,730,369</u>	<u>2,581,497</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.67</u>	<u>0.68</u>

(*) Los pasivos financieros contienen los pasivos de arrendamiento en uso.

3.3 Estimación del valor razonable -

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

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

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

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y de 2020:

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Activos				
Al 31 de diciembre de 2021				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,211	-	-	1,211
Propiedades de inversión	-	-	3,547,937	3,547,937
Al 31 de diciembre de 2020				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,694	-	-	1,694
Propiedades de inversión	-	-	3,360,734	3,360,734

No hubo transferencias entre niveles 1 y 2 durante el año.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están regularmente disponibles en bolsa, negociador, bróker, y representan transacciones reales y regulares de mercado sobre la base de libre competencia. La cotización usada para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas del Grupo. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar un instrumento financiero valor razonable son observables, el instrumento se clasifica como de nivel 2 y si fueran no observables, el instrumento se clasifica como de nivel 3.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. 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) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. La vacancia promedio para el periodo 2020 fue de 13% para oficinas del CER, 32% para Oficinas del Centro Comercial Camino Real y 2% para Cronos. La vacancia para el año 2021 es en promedio 21% para oficinas del Centro Empresarial Real, 44% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 15% para oficinas del edificio Cronos. A partir del 2022 en adelante, se estima una vacancia promedio de 5-6% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos y 10% para oficinas del Centro Comercial Camino Real.

Los gastos operativos representan en promedio el 20% de los ingresos totales, y se mantiene el porcentaje a lo largo de la proyección. Se ha considerado una tasa de crecimiento anual de renta de mercado para las Torres de San Isidro de entre 2.25% a 3.5%, por Cronos de 2.25% y un ajuste anual de 2% para los gastos. El CAPEX considerado en los flujos es proporcionado por el área de Property Management y Proyectos, los cuales se basan en proyectos de mejora de las Torres, remodelación y habilitación de oficinas.

Respecto al Centro Comercial Camino Real que se encuentra en etapa de remodelación, no se considera ocupación en esta etapa. Se estima abrir al público en el cuarto trimestre del 2024.

Por las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo para determina su valor razonable contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

(iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales -

El valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos del Grupo se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la Nota 3.1.b.i. y Nota 7-f).

(v) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Grupo cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros consolidados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado consolidado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

El impuesto a las ganancias diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imposables futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a las ganancias diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si el Grupo determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

El Grupo basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a las ganancias diferido activo se sustenta en el supuesto de que el Grupo continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a las ganancias diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a las ganancias diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de 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.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021				
Nota	Designado como Instrumento de cobertura	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	233,189	233,189
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	1,001,752	1,001,752
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	18,590	18,590
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	245	245
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		-	-	1,211
		<u>1,211</u>	<u>-</u>	<u>1,211</u>
		<u>-</u>	<u>1,253,776</u>	<u>1,254,987</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	14	-	1,566,320	1,566,320
Cuentas por pagar comerciales	15	-	397,789	397,789
Otras cuentas por pagar (**)	16	9,434	31,486	40,920
Otras cuentas por pagar relacionadas	10	-	254	254
		<u>9,434</u>	<u>-</u>	<u>1,995,849</u>
		<u>-</u>	<u>1,995,849</u>	<u>2,005,283</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Nota	Designado como Instrumento de cobertura	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	228,819	228,819
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	918,311	918,311
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	15,334	15,334
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		-	-	1,694
		<u>1,694</u>	<u>-</u>	<u>1,694</u>
		<u>-</u>	<u>1,162,464</u>	<u>1,164,158</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	14	-	1,644,038	1,644,038
Cuentas por pagar comerciales	15	-	270,369	270,369
Otras cuentas por pagar (**)	16	22,224	25,624	47,848
Otras cuentas por pagar relacionadas	10	-	984	984
		<u>22,224</u>	<u>-</u>	<u>1,941,015</u>
		<u>-</u>	<u>1,941,015</u>	<u>1,963,239</u>

(*) No incluye proyecto por obra de impuesto, crédito fiscal por impuesto general a las ventas, anticipos de clientes y crédito por impuesto a las ganancias.

(**) No incluyen anticipos y créditos fiscales.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén vencidos ni deteriorados puede ser evaluada al referenciarla a las clasificaciones externas de riesgo (si están disponibles) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

Efectivo y equivalentes de efectivo (*)

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
A+	227,218	224,230
A-	83	-
A	<u>5,805</u>	<u>4,512</u>
	<u>233,107</u>	<u>228,742</u>

(*) La diferencia del saldo total de “efectivo y equivalentes de efectivo” de la Nota 6 corresponde al saldo de fondos fijos.

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	1,211	1,694

Las clasificaciones de “AA, A+, A-, AAA+” representan las calificaciones crediticias altas. Para las entidades financieras, fondos de inversión y entidades privadas, las clasificaciones se derivan de las agencias calificadoras de riesgo autorizados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	152,883	224,662
Depósitos a plazo (b)	77,500	-
Fondos fijos	<u>82</u>	<u>78</u>
	230,465	224,740
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental (c)	1,569	4,079
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank (d)	<u>1,155</u>	<u>-</u>
	<u>233,189</u>	<u>228,819</u>

- (a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses a tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/95,948 miles y US\$14,922 miles en moneda extranjera (S/96,182 miles y US\$36,578 miles al 31 de diciembre de 2020). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.
- (b) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene depósitos a plazo a 90 días por un total de S/77,500 miles en entidades financieras locales, estos depósitos a plazo vencen hasta marzo 2022. Los depósitos a plazo generaron una ganancia al 31 de diciembre de 2021 de S/406 miles, ver nota 22.

- (c) En junio de 2017, la Compañía suscribió un primer contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: “Real 1, Real 3 y Real 5”, incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver Nota 14(d).

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: “Real 6 y Real 10”, incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos, ver Nota 14(d).

- (d) En noviembre de 2021, Multimercados Zonales S.A.C actuando como Originador constituyó un fideicomiso de titulización con Scotia Titulizadora como Fiduciario, donde el Originador transfiere en fideicomiso los derechos de cobro y flujos dinerarios, originados por la explotación comercial del Centro Comercial “Minka”, en favor del Fiduciario, con el propósito de que estos conformen el Patrimonio Fideicometido y de esa manera realizar la primera emisión de bonos de titulización, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicometido los cuales fueron colocados por oferta privada conforme a lo que se establezca en el Acto Constitutivo y/o el Acto Complementario respectivo, dentro del marco del Programa, ver Nota 14(e).

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	995,830	920,892
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	21,205	26,902
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>442</u>	<u>488</u>
	1,017,477	948,282
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>15,725</u>)	(<u>29,971</u>)
	<u>1,001,752</u>	<u>918,311</u>
Por plazo -		
Porción corriente	293,708	290,455
Porción no corriente	<u>708,044</u>	<u>627,856</u>
	<u>1,001,752</u>	<u>918,311</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por el Grupo en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 23% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo ha reconocido S/68,382 miles y S/67,145 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro “Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales” del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado por cada segmento de negocio sujeto a la política y procedimientos establecidos por el Grupo. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	29,971	19,253
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales (f.2), Nota 21(a)	-	10,474
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 21(a)	2,071	1,713
Recupero pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, Nota 22(a)	(13,904)	-
Otros recuperos Nota 22(a)	(1,075)	(726)
Castigos	(1,338)	(743)
Saldo final	<u>15,725</u>	<u>29,971</u>

Durante el 2021 el Grupo generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/13,904 miles por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica, así como la resolución de contratos con atraso de pago de cuotas, deteriorado durante la pandemia en el periodo 2020.

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales del Grupo por arrendamientos de oficinas y locales comerciales, sobre las cuales se ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u> <u>Comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Pérdida esperada</u> <u>de crédito</u> <u>S/000</u>	<u>Neto</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Vigentes -	-	-	-
Vencidas -	6,535		6,535
De 1 a 180 días	6,759	45	6,714
Mayores a 180 días	7,911	7,683	228
	<u>21,205</u>	<u>7,728</u>	<u>13,477</u>
Al 31 de diciembre de 2020			
Vigentes -	5,932	-	5,932
Vencidas -			
De 1 a 180 días	10,675	107	10,568
Mayores a 180 días	10,295	7,742	2,553
	<u>26,902</u>	<u>7,849</u>	<u>19,053</u>

- (f) El análisis de los cambios de la correspondiente pérdida esperada de las cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, bajo el enfoque general, se presenta a continuación:

(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado:

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2021				
Saldo al inicio del año	627,122	81,602	78,648	787,372
Nuevos activos originados	356,041	28,777	9,714	394,532
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(161,541)	(15,436)	(5,234)	(182,210)
Transferencias a la Etapa 1	28,292	(21,954)	(6,338)	-
Transferencias a la Etapa 2	(56,732)	60,461	(3,731)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,290)	(5,430)	17,720	-
Castigos	(70,222)	(27,852)	(45,282)	(143,356)
Saldo al final del año (*)	<u>710,670</u>	<u>100,168</u>	<u>45,497</u>	<u>856,335</u>
Año 2020				
Saldo al inicio del año	547,829	43,953	37,349	629,131
Nuevos activos originados	405,146	36,657	52,721	494,524
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(204,165)	(1,934)	(2,399)	(208,498)
Transferencias a la Etapa 1	18,353	(16,114)	(2,240)	-
Transferencias a la Etapa 2	(44,952)	46,458	(1,506)	-
Transferencias a la Etapa 3	(69,628)	(20,084)	89,712	-
Castigos	(25,461)	(7,334)	(94,989)	(127,784)
Saldo al final del año (*)	<u>627,122</u>	<u>81,602</u>	<u>78,648</u>	<u>787,372</u>

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2021, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, lotes industriales, venta de lotes especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/30,382 miles, S/107,934 miles, S/376 miles, y S/803 miles, respectivamente (S/2,688 miles, S/126,568 miles, S/3,376 miles y S/888, respectivamente al 31 de diciembre de 2020)

(f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado:

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2021				
Saldo al inicio del año	8,058	2,493	9,927	20,478
Nuevos activos originados	606	165	1,107	1,879
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(374)	(32)	(264)	(669)
Transferencias a la Etapa 1	53	(43)	(11)	-
Transferencias a la Etapa 2	(295)	307	(12)	-
Transferencias a la Etapa 3	(1,505)	(666)	2,171	-
Castigos	(7,395)	(3,473)	(6,539)	(17,407)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	2,158	1,802	(1,666)	2,294
Saldo al final del año (*)	<u>1,308</u>	<u>552</u>	<u>4,715</u>	<u>6,574</u>

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2020				
Saldo al inicio del año	2,955	706	6,343	10,004
Nuevos activos originados	4,352	1,151	10,846	16,349
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(882)	(347)	(9,300)	(10,529)
Transferencias a la Etapa 1	493	(216)	(277)	-
Transferencias a la Etapa 2	(275)	616	(342)	-
Transferencias a la Etapa 3	(391)	(277)	668	-
Castigos	(65)	(131)	(19,339)	(19,535)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	1,871	991	21,328	24,190
Saldo al final del año (*)	<u>8,058</u>	<u>2,493</u>	<u>9,927</u>	<u>20,478</u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2021, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/9,151 miles (S/9,493 miles al 31 de diciembre de 2020).

(g) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Más de un año	198,958	185,452
Entre tres y cinco años	163,311	162,932
Más de cinco años	<u>345,775</u>	<u>279,472</u>
	<u>708,044</u>	<u>627,856</u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	34,068	29,008
Saldo a favor por impuesto a las ganancias	22,366	21,900
Reclamo por reintegro de conexión Calidda (b)	9,773	9,047
ITAN pendiente de solicitud de devolución (c)	-	6,557
Impuestos en trámite de devolución (d)	4,881	5,261
Contribución reembolsable por habilitación urbana (e)	5,043	4,963
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (f)	4,989	4,523
Proyecto de obras por impuestos (g)	3,382	3,527
Anticipos a proveedores (h)	1,749	2,318
Préstamos por cobrar a terceros	513	812
Préstamos por cobrar al personal	104	237
Otros	<u>2,334</u>	<u>1,024</u>
	89,202	89,177
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (j)	(4,166)	(5,273)
	<u>85,036</u>	<u>83,904</u>
Por plazo -		
Corriente	68,775	55,236
No corriente	<u>16,261</u>	<u>28,668</u>
	<u>85,036</u>	<u>83,904</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2021, S/11,758 miles se presentan como parte no corriente (S/10,906 miles al 31 de diciembre de 2020).
- (b) Corresponde a una cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis. Se estima que la recuperabilidad de la mencionada inversión se realizará en cuatro años, la que se irá realizando en función al consumo del servicio del gas natural de los futuros clientes que adquieran lotes en el proyecto Macropolis; en tal sentido, el Grupo ha reconocido en resultados el efecto de llevar a valor presente la cuenta por cobrar a una tasa de 4.48% generando un gasto financiero de S/ miles en el 2021 (S/181 miles en el 2020), Ver Nota 22.
- (c) Corresponde a Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) que proviene del 2018 que estaba pendiente de devolución. La SUNAT realizó la devolución en el mes de noviembre 2021 por S/6,557 miles.
- (d) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite devolución, los cuales todos los años se han estado devolviendo por la SUNAT.
- (e) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el 2021, el Grupo ha reconocido un valor descontado de S/92 miles (S/12 miles en 2020), ver Nota 23. La expectativa de cobro de la gerencia es el 2024.
- (f) Producto de la venta de los centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho realizada en años anteriores, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente, los cuales garantizan (i) el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por el Grupo y (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido al Grupo de manera proporcional al precio de venta por un total de US\$14,394 miles. Estos fondos se liberarían de la siguiente manera: (i) hasta el año 2020, el 75% del fondo (ya liberado) y (ii) en el año 2022, el 25% (pendiente de liberar).
- (g) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. Los desembolsos esperan ser compensados como crédito tributario de impuesto a las ganancias durante el 2022.
- (h) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (i) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(5,273)	(5,080)
Estimado para valor presente, Nota 23 (b)	(92)	(193)
Recupero (*)	1,201	-
Otros	(2)	-
Saldo final	<u>(4,166)</u>	<u>(5,273)</u>

(*) Durante el 2021 el Grupo reconoció un recupero de pérdida esperada de S/1,201 miles correspondiente cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis (Nota 8.b), puesto que se espera cobrar la totalidad de la cuenta en el 2022.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	238,621	229,303
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	22,605	70,457
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	<u>88,548</u>	<u>31,090</u>
	349,774	330,850
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	<u>8,243</u>	<u>13,605</u>
	<u><u>358,017</u></u>	<u><u>344,455</u></u>

(a) Corresponde a los lotes de terrenos con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es de aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lima	108,633	186,336
Lurín	81,348	-
Piura	16,198	9,329
Ica	12,007	7,293
Trujillo	9,756	8,572
Chiclayo	7,765	12,806
Huancayo	2,846	4,753
Tacna	<u>67</u>	<u>214</u>
	<u><u>238,621</u></u>	<u><u>229,303</u></u>

(b) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses y corresponden a los proyectos Golf de Santa Clara 1 y Granados 1 ubicadas en la ciudad de Lima y Tacna. A continuación, se detalla la distribución:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lima	17,047	43,480
Tacna	5,558	-
Piura	-	7,679
Trujillo	<u>-</u>	<u>19,298</u>
	<u><u>22,605</u></u>	<u><u>70,457</u></u>

- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lima, Chiclayo, Huancayo y Trujillo; corresponden a los proyectos Arenas de San Antonio 2, Casa Blanca 5, Valle Real 4, Altos del Valle 5-B y Macrópolis 3 respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lima	49,106	31,090
Lurín	16,601	-
Trujillo	11,083	-
Huancayo	6,802	-
Chiclayo	4,956	-
	<u>88,548</u>	<u>31,090</u>

- (d) Durante el 2021, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/609,614 miles y S/85,508 miles, respectivamente (S/513,919 miles y S/99,883 miles, respectivamente en el 2020), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Asimismo, en el 2021, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/287,826 miles y S/53,593 miles, respectivamente (S/275,700 miles y S/64,709 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2020, respectivamente).

Durante el 2021 y de 2020 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/40,624 miles y S/11,178 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2021 y 2020 por S/30,078 miles y S/11,150 miles, respectivamente, ver Nota 13(g).

- (e) La estimación del reingreso de inventarios por el costo de ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro se muestra a continuación (Nota 2.21(a)):

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	13,605	19,866
Estimación de reingreso de lotes	28,214	35,551
Lotes reingresados	(33,576)	(35,754)
Ajuste al cálculo de reingreso de lotes	<u>-</u>	<u>(6,058)</u>
	<u>8,243</u>	<u>13,605</u>

- (f) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- (a) Transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados es como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Ingresos		
Venta de servicios	155	185

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas comprenden:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 15)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	264	-	239	-
Paz Centenario S.A.	59	11	202	-
Inversiones Real Once S.A.	119	4	47	-
	<u>442</u>	<u>15</u>	<u>488</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	245	-	-	-
Villa Club S.A.(c)	-	254	-	984
	<u>245</u>	<u>245</u>	<u>-</u>	<u>984</u>

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

Durante el año 2021, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/9,666 miles (S/10,931 miles durante el año 2020). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

11 INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Negocios conjuntos	136,372	168,914
Asociadas	<u>18,871</u>	<u>21,511</u>
	<u>155,243</u>	<u>190,425</u>

El detalle de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos comprende:

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2021</u> %	<u>2020</u> %	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	118,726	137,414
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	10,303	20,160
Inversiones Real Once S.A. (d)	50.00	50.00	7,343	11,340
			<u>136,372</u>	<u>168,914</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (c)	48.00	48.00	18,871	21,511
			<u>155,243</u>	<u>190,425</u>

(a) Paz Centenario S.A. se constituye con el aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos y condominios de casas para vivienda.

- (b) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el “Grupo Censal S.A.C.” con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El “Grupo Censal S.A.C.” inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.
- (c) La actividad económica de Inversiones Real Once S.A. es principalmente el arrendamiento de estacionamientos y locales comerciales, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos.
- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo, ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes.

El valor de la inversión incluye una plusvalía por S/3,070 miles, surgida en la adquisición de este negocio conjunto.

- (e) El movimiento de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas es como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	190,425	213,669
Devolución de aportes de inversión(f)	(21,125)	(13,500)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (g)	(6,568)	(6,389)
Dividendos recibidos de asociadas (h)	(7,489)	(3,355)
Saldo final	<u>155,243</u>	<u>190,425</u>

- (f) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo recibió una devolución de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/21,125 miles (S/13,500 miles al 31 de diciembre de 2020).
- (g) Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/6,568 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/928 miles y S/9,856, respectivamente y S/1,779 miles y S/2,437 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente (al 31 de diciembre de 2020, ha reconocido una pérdida neta de S/6,389 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/2,975 miles y S/6,883 miles, respectivamente y en la ganancia de Enotria S.A. y Real Once S.A. por S/2,190 miles y S/1,279 miles, respectivamente. Los resultados se presentan en el rubro “Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos” del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo ha recibido dividendos por S/7,490 miles y S/3,355 miles, respectivamente de su asociada Enotria S.A.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

A continuación, se presenta el movimiento y composición del rubro:

	<u>Edificios e instalaciones</u> S/000	<u>Equipos diversos y de cómputo</u> S/000	<u>Maquinaria y equipo</u> S/000	<u>Unidades de transporte</u> S/000	<u>Muebles y enseres</u> S/000	<u>Obras en Curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2020	53,034	19,219	9,185	1,460	6,012	-	88,910
Adiciones	2,079	140	-	192	112	70	2,593
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	-	(942)	-	-	(28)	-	(970)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	55,113	18,417	9,185	1,652	6,096	70	90,533
Adiciones	1,151	149	7	-	-	183	1,490
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	(16,627)	(5,234)	(1,374)	(243)	(926)	-	(24,404)
Reclasificaciones	14,304	(8,043)	(7,607)	(956)	(2,280)	(14)	(4,596)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	53,941	5,288	211	453	2,890	240	63,023
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2020	(15,326)	(15,193)	(5,246)	(1,451)	(4,541)	-	(41,757)
Adiciones (a)	(5,423)	(1,435)	(49)	(153)	(462)	-	(7,522)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	-	912	-	-	15	-	927
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(20,749)	(15,716)	(5,295)	(1,604)	(4,988)	-	(48,352)
Adiciones (a)	(5,743)	(839)	(26)	(81)	(486)	-	(7,175)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	15,402	5,091	1,368	232	804	-	22,897
Reclasificaciones	(12,214)	8,488	3,840	1,120	3,361	-	4,596
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(23,304)	(2,976)	(112)	(333)	(1,309)	-	(28,034)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2020	34,364	2,701	3,890	48	1,108	70	42,181
Al 31 de diciembre de 2021	30,637	2,312	99	121	1,580	240	34,989

- (a) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 21.
- (b) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (c) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipo" será recuperado con las utilidades futuras que genere el Grupo.

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Oficinas (a)	1,073,179	1,022,581
Industrial (b)	936,234	874,113
Centros comerciales (c)	620,286	593,325
Urbanizaciones (d)	500,449	467,168
Banco de tierras (e)	417,789	403,547
	<u>3,547,937</u>	<u>3,360,734</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (b) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él.
- (c) Al 31 de diciembre del 2021 y de 2020, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (d) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial cuya venta no está prevista en el corto plazo. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Ica, Piura, Huancayo y Trujillo. Los proyectos más importantes son San Antonio, Chutana - Loma Bonita y Golf de Santa Clara en Lima; así como La Alborada en Trujillo, entre otros.
- (e) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (f) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/100,614 miles y S/91,621 miles, respectivamente.

(g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	3,360,734	3,387,821
Compra de inmuebles (h)	129,502	11,933
Costos incurridos por obras en curso (i)	68,012	42,567
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(126,536)	(112,051)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(38,488)	(27,533)
Cambios en el valor razonable (j)	<u>154,713</u>	<u>57,997</u>
Saldo final	<u>3,547,937</u>	<u>3,360,734</u>

(h) Al 31 de diciembre de 2021, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos adquiridos a terceros por S/122,563 miles ubicado en Cañete Lima, denominado Chutana 2 de 60 Has, (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/5,133 miles, (iii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante la reorganización societaria por S/1,543 miles y (iv) pagos de alcabala por el terreno de Las Salinas S/263 miles. Al 31 de diciembre de 2020, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) pagos de alcabala por inmuebles transferidos entre subsidiarias mediante reorganización societaria por S/9,058 miles, (iii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/2,875 miles.

(i) Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real, remodelaciones en Centro Comercial "Minka", y terrenos no operativos por S/40,276 miles, S/20,458 miles, S/2,609 miles, S/2,198 miles, y S/2,471 miles respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en Centro Comercial "Minka" y terrenos no operativos por S/10,125 miles, S/10,711 miles, S/5,149 miles, S/10,616 miles, S/5,966 miles respectivamente.

(j) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación y posterior desarrollo, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y no apalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Grupo contrata a expertos tasadores y valuadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene el Grupo. Asimismo, la Gerencia realiza revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros consolidados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Industrial	78,269	41,598
Oficinas (k)	38,338	52,950
Lotes y macrolotes	19,055	(2,026)
Centros comerciales	<u>19,051</u>	<u>(34,525)</u>
	<u>154,713</u>	<u>57,997</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los arrendamientos financieros están garantizados con el edificio Real 8, ver Nota 14(c)

- (k) A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$16-US\$33	US\$18-US\$33
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 10%	5% - 10%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2.25% - 3%	2.5% - 3.5%
Tasa de descuento	7.69% - 8.51%	7.46% - 8.13%

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	<u>% de variación</u>	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	76,630	73,006
Disminución	-5% (76,630)	(73,006)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	43,465	61,042
Disminución	-5% (43,465)	(61,042)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5% (116,676)	(115,223)
Disminución	-0.5%	139,454	138,469

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

- (l) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2021:

	Terceros	
	US\$000	S/000
Periodo		
Hasta un año	14,886	43,069
Entre uno y cinco años	33,174	73,145
Más de cinco años	<u>9,253</u>	<u>62,056</u>
Total	<u><u>57,314</u></u>	<u><u>178,270</u></u>

- (m) Los ingresos por arrendamientos comprometidos con el Grupo y con el patrimonio en fideicomiso, (que se encuentran garantizados con los edificios Real 1, Real 3, Real 5, Real 6 y Real 10)

	2021	2020
	S/000	S/000
Hasta un año	102,584	109,811
Entre uno y cinco años	205,777	240,758
Más de cinco años	99,050	142,981

- (n) El Grupo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios (a)	1,100,985	1,161,319	174,879	101,823	926,106	1,059,496
Pagarés (b)	161,919	291,840	161,919	291,840	-	-
Arrendamiento financiero (c)	-	21,744	-	8,447	-	13,297
Bonos (d)	<u>303,416</u>	<u>169,135</u>	<u>169,570</u>	<u>1,431</u>	<u>133,846</u>	<u>167,704</u>
	<u><u>1,566,320</u></u>	<u><u>1,644,038</u></u>	<u><u>506,368</u></u>	<u><u>403,541</u></u>	<u><u>1,059,952</u></u>	<u><u>1,240,497</u></u>

- (a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$138,000 miles (US\$150,000 miles al 31 de diciembre de 2020) a tasa variable (libor a 90 días más 2.50%) y otro en soles por S/ 30,699 miles (S/ 166,840 miles al 31 de diciembre de 2020) a tasa fija 7.45%. Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/408,352 miles a una tasa promedio de 6.34% y en dólares por US\$27,982 miles a una tasa conjunta de 4.68% (S/344,950 miles y US\$28,772 miles al 31 de diciembre de 2020 respectivamente).

El Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 6.66% en moneda nacional y 2.45% en moneda extranjera.

Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos, reperfilamiento de deuda y capital de trabajo.

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants, los que se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que en opinión de la Gerencia se vienen cumpliendo.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 4.0 veces a diciembre 2021.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces a diciembre 2021. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, más dividendos recibidos menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Interamericano de Finanzas, Banco de Crédito del Perú, Banco Pichincha y Banco Itaú por un total de S/159,950 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 2.60% en moneda nacional y 2.51% en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene once pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A. y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/ 291,441 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 3.66% en moneda nacional.

Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 3.66% en moneda nacional.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene un arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Real 8 del Centro Empresarial en San Isidro. Este arrendamiento genera un interés a una tasa efectiva anual de 6.05%.

Este arrendamiento financiero incluye los siguientes covenants:

- El ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja para servicio de la deuda, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, no debe ser menor a 1.25 veces.
- El ratio de endeudamiento que resulte de dividir (i) la diferencia entre el pasivo total y la provisión por impuesto a las ganancias diferido y las ganancias diferidas, entre (ii) patrimonio, no debe ser mayor a 1.50 veces.

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	-	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	-	13,994
	<u>-</u>	<u>23,323</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	-	(1,791)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>-</u>	<u>21,532</u>

En el año 2021 el Grupo prepagó los arrendamientos cuyo vencimiento eran en el largo plazo.

- (d) En sesión de Directorio de la Compañía del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, el Grupo emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
 - Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.
- (e) En sesión de Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C del 27 de agosto del 2021, se aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C hasta por un monto máximo en circulación de S/300,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 24 de noviembre, Multimercados Zonales en calidad de Originador y Scotia Titulizadora como Fiduciario realizan la primera emisión de Bonos de Titulización por S/135,000 miles a un plazo de 20 años, a través del Patrimonio Fideicometido conformado por los derechos de cobro y flujos dinerarios del Centro Comercial "Minka". La tasa de la emisión fue de 7.97%.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda de Multimercados Zonales S.A.C con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo cedido, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 2.0 veces.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) deuda financiera, entre (ii) el flujo cedido, debe ser menos o igual a 3.5 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo vigente de la deuda garantizada, entre (ii) el valor comercial del inmueble, debe ser menor o igual a 0.80 veces.

(f) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos bancarios	Pagarés	Arrendamientos	Bonos	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldo al 1 de enero de 2020	1,079,854	78,000	29,298	169,892	1,357,044
Nuevos préstamos	109,527	464,565	-	-	574,092
Amortizaciones	(35,040)	(250,725)	(7,766)	(1,039)	(294,570)
Interés devengado	57,720	7,790	1,487	13,069	80,066
Interés pagado	(50,742)	(7,790)	(1,275)	(12,787)	(72,594)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>1,161,319</u>	<u>291,840</u>	<u>21,744</u>	<u>169,135</u>	<u>1,644,038</u>
Saldo al 1 de enero 2021	1,161,319	291,840	21,744	169,135	1,644,038
Nuevos préstamos	120,000	267,310	-	135,000	522,310
Amortizaciones	(177,149)	(399,200)	(21,532)	(1,173)	(599,054)
Interés devengado	56,614	6,711	1,006	14,024	78,355
Interés pagado	(59,799)	(4,742)	(1,218)	(13,570)	(79,329)
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u>1,100,985</u>	<u>161,919</u>	<u>-</u>	<u>303,416</u>	<u>1,566,320</u>

(g) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	1,100,985	1,161,319	1,224,510	1,252,528
Pagarés	161,919	291,840	159,950	291,840
Arrendamiento financiero	-	21,744	-	22,294
Bonos	<u>303,416</u>	<u>169,135</u>	<u>415,711</u>	<u>223,954</u>
	<u>1,566,320</u>	<u>1,644,038</u>	<u>1,800,171</u>	<u>1,790,616</u>

Al 31 de diciembre de 2021, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 2.95%% en moneda nacional y 2.88% en moneda extranjera (4.48%% en moneda nacional y 2.66% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que el Grupo mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (h) Al 31 de diciembre 2021, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/78,355 miles (S/80,066 miles al 31 de diciembre de 2020) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 23 (b).
- (i) El Grupo cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene aproximadamente US\$135,000 miles de líneas de crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$40,000 miles (Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tenía aproximadamente US\$100,196 miles de líneas de Crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$59,343 miles).

- (j) La Gerencia del Grupo identificó que, de acuerdo a los estados financieros no auditados de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas (Centenario Renta Inmobiliaria S.A.) al 31 de diciembre de 2021, se estaría incumpliendo uno de los ratios financieros de dichos Bonos (ratio de cobertura del servicio de deuda $1.17 < 1.20$). Al respecto, se solicitó una dispensa (“waiver”) a los bonistas, sujeto a que los estados financieros auditados 2021 de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas confirmen dicho incumplimiento. En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, el Grupo procedió a reclasificar las obligaciones financieras no corrientes vinculados a este Bono como corrientes en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021.

Excepto por este ratio financiero, la Gerencia del Grupo confirma que se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros de todas sus obligaciones financieras.

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/397,789 miles (S/270,369 miles al 31 de diciembre de 2020) y corresponden principalmente a:

- (i) Al 31 de diciembre de 2021 cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/62,187 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro. Al 31 de diciembre de 2020 se mantenía cuentas por pagar a Inteligo Bank por un pagaré comercial de S/56,993 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 6.95% el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2021 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/335,602 miles (S/213,376 miles al 31 de diciembre de 2020).
- (iii) Al 31 de diciembre de 2021 obligaciones con relacionadas por S/15 miles, ver Nota 10(b).

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengaron intereses por los pagarés en financiamiento de S/2,552 miles y S/3,542 miles al 31 de diciembre 2021 y 2020, respectivamente, ver Nota 22(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Anticipos de clientes (a)	22,777	12,107
Depósitos en garantía (b)	16,283	16,786
Impuesto a las ganancias por pagar	15,637	5,910
Pasivo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 20(e)	9,434	22,224
Participaciones por pagar	5,517	1,328
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,898	3,922
Impuestos laborales y beneficios sociales	716	870
Impuesto general a las ventas por pagar	385	148
Otras cuentas por pagar	<u>5,789</u>	<u>3,587</u>
	<u>80,436</u>	<u>66,882</u>

- (a) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (b) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.

17 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (c)	19,109	28,953
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales (b)	670	15,140
Ingresos diferidos por oficinas	138	279
Otros	<u>7</u>	<u>-</u>
	<u>19,924</u>	<u>44,372</u>

Los ingresos diferidos se presentan como corrientes, puesto que se espera realizar los lotes en los próximos doce meses.

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro. Nota 2.21(a).
- (b) Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos diferidos por lotes industriales provienen principalmente de la venta a Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario sobre el cual el Grupo se encuentra completando los trabajos de habilitación urbana.
- (c) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos diferidos por venta de lotes residenciales:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Saldo inicial	28,953	28,883
Adiciones	58,579	67,802
Deducciones	<u>(68,423)</u>	<u>(67,732)</u>
Saldo final	<u>19,109</u>	<u>28,953</u>

18 ACTIVOS POR DERECHO DE USO, NETO Y PASIVO POR ARRENDAMIENTO

(a) A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro de arrendamiento de inmuebles por derecho de uso:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Costo -		
Saldos al 1 de enero	16,817	15,449
Adiciones	3,396	2,160
Retiros	(2,222)	(791)
Saldos al 31 de diciembre	<u>17,991</u>	<u>16,818</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(4,727)	(1,814)
Adiciones (b), Nota 21(a)	(2,102)	(3,486)
Retiros	2,089	572
Saldos al 31 de diciembre	<u>(4,740)</u>	<u>(4,728)</u>
Valor neto	<u>13,251</u>	<u>12,090</u>

(b) Al 31 de diciembre 2021 y de 2020, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 21(a).

(c) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Pasivo por arrendamiento	16,366	13,637
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,622	1,528
Porción no corriente	<u>14,744</u>	<u>12,109</u>
	<u>16,366</u>	<u>13,637</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 4.40% y 9.18% en moneda nacional y entre 4.19% y 6.87% en moneda extranjera.

(d) El movimiento del pasivo por arrendamiento es como sigue:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Saldo inicial	13,637	13,789
Adiciones	3,396	2,160
Gastos por intereses financieros, Nota 23(b)	1,024	875
Pago de intereses de arrendamientos	(1,024)	(875)
Pagos de arrendamiento	(2,809)	(3,191)
Baja de contrato	(180)	(255)
Diferencia en cambio, neto	2,322	1,134
Saldo final	<u>16,366</u>	<u>13,637</u>

19 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(a) El movimiento del impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	(573,778)	(559,471)
Ajustes a resultados acumulados	(9,149)	(3,850)
Cargo al estado de resultados, Nota 24(d)	(46,481)	(15,310)
Abono a otros resultados integrales	<u>(3,708)</u>	<u>4,853</u>
Al 31 de diciembre	<u>(633,116)</u>	<u>(573,778)</u>

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

	<u>Pérdida tributaria</u> <u>S/000</u>	<u>NIIF 15</u> <u>S/000</u>	<u>NIIF 9</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamientos</u> <u>S/000</u>	<u>Valor razonable derivados a ORI</u> <u>S/000</u>	<u>Activos financieros a valor razonable a ORI</u> <u>S/000</u>	<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido								
Al 1 de enero de 2020	13,422	2,660	3,244	62	1,655	285	23,790	45,118
(Cargo) abono resultados	24,876	80	3,135	185	-	-	17,289	45,564
Otros resultados integrales	-	-	-	-	4,896	(43)	-	4,853
Ajustes resultados acumulados	-	<u>1,787</u>	-	-	-	-	-	<u>1,787</u>
Al 31 de diciembre de 2020	38,298	4,527	6,379	247	6,551	242	41,079	97,324
(Cargo) abono resultados	32,111	(1,322)	(4,210)	462	-	-	(4,207)	22,834
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(3,851)	143	-	(3,708)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>70,409</u>	<u>3,205</u>	<u>2,169</u>	<u>709</u>	<u>2,700</u>	<u>385</u>	<u>36,872</u>	<u>116,450</u>

	<u>Depreciación acelerada</u> <u>S/000</u>	<u>Venta a plazo</u> <u>S/000</u>	<u>Mayor valor de propiedades de inversión</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2020	(106,531)	(126,329)	(371,730)	(604,590)
(Cargo) abono a resultados	(2,210)	(41,554)	(17,110)	(60,874)
Ajustes a resultados acumulados	-	-	<u>(5,637)</u>	<u>(5,637)</u>
Al 31 de diciembre de 2020	(108,742)	(167,883)	(394,477)	(671,102)
(Cargo) abono a resultados	6,872	(30,546)	(45,641)	(69,315)
Ajustes a resultados acumulados	-	-	<u>(9,149)</u>	<u>(9,149)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>(101,870)</u>	<u>(198,429)</u>	<u>(440,277)</u>	<u>(749,566)</u>

(c) La Compañía y sus subsidiarias de acuerdo con la legislación tributaria peruana no pueden compensar sus créditos y obligaciones por impuesto a la renta entre ellas; es decir tributan de manera independiente. Como consecuencia, las posiciones netas de los impuestos diferidos de cada compañía no han sido compensados en el estado consolidado de situación financiera y se muestran de la siguiente manera:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos activos	19,599	6,943
Impuestos diferidos pasivos	<u>(652,715)</u>	<u>(580,721)</u>
	<u>(633,116)</u>	<u>(573,778)</u>

(d) Los activos y pasivos diferidos esperan realizarse de la siguiente manera:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	44,995	37,604
Recuperables después de 12 meses	<u>71,454</u>	<u>59,720</u>
	<u>116,449</u>	<u>97,324</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	(15,004)	(13,434)
Recuperable después de 12 meses	<u>(734,561)</u>	<u>(657,668)</u>
	<u>(749,565)</u>	<u>(671,102)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(633,116)</u>	<u>(573,778)</u>

20 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2021, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,198	10.13
De 1.01 al 5.00	16	46.36
De 5.01 al 10.0	2	13.98
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.53</u>
	<u>2,218</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/2.04 (S/3.10 por acción al 31 de diciembre de 2020) y una frecuencia de negociación de 17.83% (14.96% al 31 de diciembre de 2020).

(b) Capital adicional -

El capital adicional corresponde al mayor valor pagado por encima del valor nominal de acciones emitidas en años anteriores.

(c) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Saldo final</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2020	62,617	16,660	79,277
Transferencia de resultados acumulados	17,747	31,394	49,141
Reducción de reservas	<u>-</u>	<u>(3,036)</u>	<u>(3,036)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	80,364	45,018	125,382
Transferencia de resultados acumulados	<u>8,420</u>	<u>12,678</u>	<u>21,098</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>88,784</u>	<u>57,696</u>	<u>146,480</u>

(c.1) Reserva legal -

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

En Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2021 se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/8,420 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2021 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

En Sesión de Directorio del 28 de febrero de 2020, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/17,747 miles; en consecuencia, con fecha 25 de junio de 2020 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2021 las subsidiarias constituyeron reservas por S/12,678 miles (S/31,394 miles en el 2020).

En adición una de las subsidiarias del Grupo realizó una reducción de reservas en el 2020 por un importe de S/3,036 miles.

(d) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por el Grupo.

En Junta General de Accionistas del 23 de abril de 2021, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,665 miles, cancelados en el 2021.

En Junta General de Accionistas del 7 de mayo de 2020, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,357 miles, cancelados en el 2020.

(e) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido.

(f) Participación no controlante -

El interés no controlante corresponde principalmente a Centro Empresarial El Derby S.A., cuya composición de activos y pasivos se encuentra revelado en la Nota 1.4.

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Total S/000
2021				
Servicios prestados por terceros (c)	25,969	38,634	50,420	115,023
Cargas de personal (b)	7,619	31,994	12,502	52,115
Tributos	-	12,043	196	12,239
Depreciación, Nota 12	-	7,175	-	7,175
Cargas diversas de gestión	372	4,947	1,916	7,235
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	2,071	2,071
Amortización	-	2,876	-	2,876
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	2,102	-	2,102
	<u>33,960</u>	<u>99,771</u>	<u>67,105</u>	<u>200,836</u>
2020				
Servicios prestados por terceros (c)	28,416	39,530	31,252	99,198
Cargas de personal (b)	7,537	26,694	9,652	43,883
Tributos	-	13,005	61	13,066
Depreciación, Nota 12(c)	-	7,522	-	7,522
Cargas diversas de gestión	435	3,595	1,357	5,387
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	12,187	12,187
Amortización	-	3,137	-	3,137
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	3,486	-	3,486
	<u>36,388</u>	<u>96,969</u>	<u>54,509</u>	<u>187,866</u>

(b) Las cargas de personal comprenden las siguientes partidas:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	36,216	32,753
Indemnización de personal	1,489	1,545
Beneficios sociales	2,747	2,399
Aportes sociales	2,282	2,095
Participación de trabajadores	5,570	1,303
Remuneración al Directorio	1,640	1,808
Otras cargas de personal	2,170	1,980
	<u>52,115</u>	<u>43,883</u>

Las cargas de personal incluyen pagos realizados por reestructuración del área de Desarrollo por S/712 miles.

(c) Los servicios prestados por terceros comprenden las siguientes partidas:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Servicios de publicidad	30,027	26,627
Honorarios profesionales	20,019	16,626
Reparación y mantenimiento	18,499	19,295
Seguridad y vigilancia	13,738	12,770
Electricidad y agua	11,099	9,410
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	16,032	9,722
Alquileres (c.1)	1,150	1,572
Gastos de comunicación	1,918	1,826
Comisiones ventas y/o alquiler	1,603	670
Otros	938	680
	<u>115,023</u>	<u>99,198</u>

(c.1) Corresponden a alquileres principalmente de bienes mobiliarios de bajo valor y de corto plazo.

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 7(d)	14,979	726
Ingreso por venta de propiedades y equipo	146	-
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	241	10
Otros	651	1,035
	<u>16,017</u>	<u>1,771</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Sanciones administrativas y fiscales (*)	8,790	1,040
Gastos asociados a proyectos	5,004	3,031
Retiros de propiedades y equipo, Nota 12	1,507	43
Donaciones	631	627
Desvalorización de inversión	443	354
Costo de enajenación y baja de intangibles	-	63
Otros	129	1,906
	<u>16,504</u>	<u>7,064</u>

(*) Corresponde a pagos realizados por procesos de fiscalización de subsidiarias los cuales se encuentran en proceso de reclamación.

23 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Ganancia por liquidación de derivados	-	11
Intereses por depósitos en instituciones financieras	406	406
Valor presente de cuentas por cobrar	1,201	-
Intereses por devolución de impuestos, Nota 24(c)	6,401	-
Intereses moratorios comerciales	2,617	-
Otros ingresos financieros	<u>1,421</u>	<u>1,043</u>
	<u>12,046</u>	<u>1,460</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14 (g)	78,355	80,066
Devengamiento de costos transaccionales	5,664	2,597
Intereses por pagarés comerciales, Nota 15	2,552	3,542
Intereses de terceros comerciales	10,373	10,692
Valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 8 (e)	92	193
Intereses de pasivos por arrendamientos, Nota 18 (d)	1,024	875
Gastos financieros de derivados liquidados Nota 28	7,486	4,600
Otros gastos financieros	<u>3,498</u>	-
	<u>109,045</u>	<u>102,565</u>

24 SITUACION TRIBUTARIA

(a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

(b) Ley del Impuesto a la Renta -

El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso del Grupo aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Por Decreto Legislativo No.1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos fue de 6.8 por ciento.

(c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	<u>Periodo sujeto a fiscalización</u>
Inversiones Centenario S.A.A.	2015 al 2021 y 2017 en proceso
Centro Empresarial El Derby S.A.	2017 al 2021
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2017 al 2021
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2017 al 2021
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2017 al 2021
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2017 al 2021
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2017 al 2021
Interamerica de Comercio S.A.	2017 al 2021
Centenario Corporativo S.A.C.	2016 al 2021,
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2018 al 2021; 2017 en proceso
Centenario Oficinas S.A.C.	2017 al 2021
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	, 2018 y 2021
Administradora Camino Real S.A.	2017 al 2021
Inversiones San Silvestre S.A.	2017 al 2021
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2017 al 2021

La declaración jurada de Inversiones Centenario S.A.A. correspondiente al año 2018 para Corporativo fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2021. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/735 miles, por lo que se procedió a rectificar la declaración jurada del año 2018 y compensó dichos reparos tributarios con la pérdida tributaria arrastrable. Las otras fiscalizaciones aún continúan en proceso a la fecha.

En el año 2021 Inversiones Centenario S.A. rectificó las declaraciones juradas de los años 2017, 2018 y 2019, la administración tributaria verifico los periodos 2017 y 2018 dentro del plazo de los 45 días hábiles concluyendo que las rectificatorias surten efecto. Por el año 2019 la rectificatoria se hizo efectiva con el paso de los 45 días hábiles sin pasar un proceso de verificación.

El periodo 2015 fue rectificado en diciembre 2020, esta rectificatoria fue verificada por la Administración Tributaria en la que concluye que la rectificatoria surte efecto y proceden con la devolución del pago en exceso de S/20,911 miles más S/6,401 miles de intereses.

En el mes diciembre de 2021 la SUNAT notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a la Renta del periodo 2017; este proceso se encuentra en el primer requerimiento.

- (d) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados comprende:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(14,779)	(20,991)
Diferido, Nota 19(a)	(46,481)	(15,310)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(61,260)</u>	<u>(36,301)</u>

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias del Grupo, como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	213,632	97,150
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(63,021)	(28,659)
Agregados permanentes	(3,296)	(5,173)
Dividendos percibidos	2,210	990
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta		
Cambio de estimado en la DJ (*)	2,849	(3,459)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(61,260)</u>	<u>(36,301)</u>

(*) Corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el periodo anterior y los efectos registrados de las rectificatorias de las declaraciones juradas que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo.

(e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas 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. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

(f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

(g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para el Grupo.

25 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio (incluye servicios corporativos).

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Año 2021					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	563,451	83,805	49,832	129	697,217
Costo de venta	(244,538)	-	-	-	(244,538)
Costo de servicios	-	(17,726)	(16,234)	-	(33,960)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	97,324	43,091	18,872	(4,574)	154,713
Utilidad (pérdida) bruta	416,237	109,170	52,470	(4,445)	573,432
Gastos de venta	(56,369)	(5,453)	(1,962)	(3,321)	(67,105)
Gastos de administración	(56,723)	(20,250)	(18,851)	(3,947)	(99,771)
Otros ingresos y gastos, neto	5,173	(3,198)	(129)	(2,333)	487
Utilidad (pérdida) operativa	308,318	80,269	31,528	(14,046)	406,069
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(6,568)	(6,568)
Ingresos y gastos financieros	(49,395)	(35,825)	(11,985)	207	(93,997)
Diferencia en cambio, neta	(71,820)	(10,682)	(6,352)	(17)	(88,872)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	187,103	33,762	13,191	(20,424)	213,632
Activo corriente	884,467	45,952	26,027	499	956,946
Activo no corriente	2,221,333	1,084,573	627,061	574,259	4,507,227
Total activos de segmentos	3,105,800	1,130,526	653,088	574,759	5,464,173
Pasivo corriente	627,640	304,444	33,862	85	966,031
Pasivo no corriente	1,198,129	384,499	185,015	130	1,767,773
Total pasivos de segmentos	1,825,769	688,943	218,877	215	2,733,804
Año 2020					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	546,372	83,386	42,025	185	671,967
Costo de venta	(270,467)	-	-	-	(270,467)
Costo de servicios	-	(19,793)	(16,596)	-	(36,389)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	39,571	51,672	(34,703)	1,457	57,997
Utilidad bruta	315,476	115,265	(9,274)	1,642	423,109
Gastos de venta	(44,159)	(4,587)	(3,163)	(2,600)	(54,509)
Gastos de administración	(57,246)	(20,086)	(18,111)	(1,525)	(96,969)
Otros ingresos y gastos, neto	(3,050)	309	511	(2,041)	(5,292)
Utilidad (pérdida) operativa	211,020	90,901	(31,059)	(4,524)	266,338
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(6,389)	(6,389)
Ingresos y gastos financieros	(52,632)	(37,684)	(10,778)	10	(101,105)
Diferencia en cambio, neta	(50,163)	(7,656)	(3,858)	(17)	(61,694)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	108,224	45,561	(45,695)	(10,940)	97,150
Activo corriente	849,376	46,917	25,848	567	922,709
Activo no corriente	2,049,700	1,034,876	599,522	595,693	4,279,791
Total activos de segmentos	2,899,076	1,081,793	625,370	596,260	5,202,500
Pasivo corriente	568,958	133,851	31,672	91	734,572
Pasivo no corriente	1,141,274	582,209	162,770	178	1,886,431
Total pasivos de segmentos	1,710,232	716,061	194,441	269	2,621,003

26 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 como sigue:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	145,086	51,356
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	0.25	0.09

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

27 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) Demanda de Ineficacia de Acto Jurídico interpuesta por Roma Recursos Empresariales S.A.C. (Roma), con fecha 15 de mayo de 2013, respecto a un predio ubicado en el distrito de Laredo, Provincia de Trujillo, el cual fue adquirido por el precio de US\$4,265 miles. En primera instancia se declaró fundada la demanda a favor de Roma; en segunda instancia dicha Sentencia fue revocada por la Corte Superior; interpuesto el recurso de Casación por el demandante, la Corte Suprema declaró nula la Sentencia y ordenó que el Juzgado de Primera Instancia emita nuevo pronunciamiento, regresando todo lo actuado nuevamente a Primera Instancia.

En cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, el Juzgado Civil de Primera Instancia declaró infundada la demanda interpuesta por Roma; dicha Sentencia fue objeto de apelación encontrándose pendiente de resolución ante la Sala Civil de la Libertad. Se precisa que el inmueble actualmente se encuentra en posesión del Grupo.

(a.2) Demanda de Mejor Derecho de Propiedad interpuesto por Carmen Yovana Calderón, con fecha 23 de diciembre de 2018, respecto a un predio ubicado en Lurín cuyo valor comercial asciende a S/11,643 miles. El proceso fue iniciado por el padre de la actual demandante y fue concluido y archivado sin pronunciamiento sobre el fondo de la demanda. Ante el fallecimiento del padre, la sucesión ha vuelto a interponer el proceso. La Gerencia del Grupo, como medio de defensa, ha interpuesto reconvencción por Prescripción Adquisitiva de Dominio por la posesión que ostenta.

(a.3) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/ 5,639 miles y US\$15 miles (al 31 de diciembre de 2020, por S/1,398 miles).

28 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia 2021 US\$000</u>	<u>Vencimiento</u>
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000	17 de junio de 2026

A la fecha de los estados financieros existe una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 2.50% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

29 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>Nota</u>	<u>2021 S/000</u>	<u>2020 S/000</u>
Utilidad neta		152,372	60,850
Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con el efectivo proveniente de las actividades de operación:			
Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	2,071	12,187
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(14,979)	(726)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8		-
Recupero de pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8	(1,201)	-
Depreciación	12	7,175	7,522
Amortización		2,876	3,137
Pérdida por venta de propiedades y equipo	12	1,361	43
Deterioro de intangibles		1	64
Depreciación activo derecho de uso	18	2,102	3,486
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso	18	(47)	(36)
Diferencia en cambio de arrendamientos	18	2,322	1,134
Intereses devengados	14 y 18	79,379	80,941
Impuesto a las ganancias diferidos	19	46,481	(15,310)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13	(154,713)	(57,997)
Efecto de liquidación de empresas		452	-
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11	6,568	6,389
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		(70,533)	(158,249)
Otras cuentas por cobrar, neto		69	5,607
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas		(245)	-
Inventarios, neto		151,462	235,934
Gastos contratados por anticipado		732	(974)
Cuentas por pagar comerciales		127,420	(165,934)
Otras cuentas por pagar		26,607	24,858
Otras cuentas por pagar a relacionadas		(730)	(5)
Ingresos diferidos		(24,448)	(17,557)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>342,555</u>	<u>25,364</u>

30 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de aprobación de estos estados financieros consolidados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia del Grupo, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros consolidados.