

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

CONTENIDO	Página
Estado separado de situación financiera	1
Estado separado de resultados	2
Estado separado de otros resultados integrales	3
Estado separado de cambios en el patrimonio	4
Estado separado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros separados	6 - 60

S/ = Sol  
US\$ = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	65,344	122,675
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	90,699	129,681
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	1,917	-
Otras cuentas por cobrar, neto	8	9,015	10,072
Inventarios, neto	9	48,959	62,028
Gastos contratados por anticipado		123	44
<b>Total activo corriente</b>		<b>216,057</b>	<b>324,500</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	373,253	472,602
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	82,462	33,323
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	2,676	4,293
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,501	1,211
Activos de derechos de uso, neto		2,751	4,205
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	2,092,666	1,978,603
Propiedades y equipos, neto		1,232	2,224
Propiedades de inversión	12	72,548	75,829
Activos intangibles, neto		6,728	5,625
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,635,817</b>	<b>2,577,915</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2,851,874</b>	<b>2,902,415</b>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Otros pasivos financieros	13	167,170	53,127
Pasivo por arrendamientos		1,217	1,992
Cuentas por pagar comerciales	14	18,861	21,600
Otras cuentas por pagar	15	24,468	31,435
Ingresos diferidos	16	10,778	11,643
<b>Total pasivos corriente</b>		<b>222,494</b>	<b>119,797</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros	13	-	157,648
Pasivo por arrendamientos		739	3,264
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	293,842	324,732
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	17	146,548	159,866
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>441,129</b>	<b>645,510</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>663,623</b>	<b>765,307</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido		577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		96,660	88,784
Resultados no realizados		(717)	(922)
Resultados acumulados		1,007,327	964,265
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2,188,251</b>	<b>2,137,108</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2,851,874</b>	<b>2,902,415</b>

Las notas que se acompañan de la página 14 a la 70 forman parte de los estados financieros separados.

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS**

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(b)	137,508	318,745
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	69,910	58,249
Ingresos por ventas de macrolotes	9(b)	17,647	40,624
Ingresos por servicios	19	42,073	44,380
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	(93,236)	(146,087)
<b>Total ingresos</b>		<b>173,902</b>	<b>315,911</b>
Costo de venta de lotes residenciales	9(b)	(51,750)	(137,776)
Costo de macrolotes	9(b)	(6,969)	(30,078)
Costo por servicios	20(a)	(31,137)	(30,346)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	42,095	74,913
<b>Total costos</b>		<b>(47,761)</b>	<b>(123,288)</b>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	(3,363)	1,343
<b>Utilidad bruta</b>		<b>122,778</b>	<b>193,967</b>
Gastos de venta	20(a)	(10,467)	(9,026)
Gastos de administración	20(a)	(29,691)	(29,947)
Otros ingresos	21(a)	650	11,730
Otros gastos	22(b)	(5,398)	(8,106)
<b>Utilidad operativa</b>		<b>77,872</b>	<b>158,617</b>
Ingresos financieros	22 (a)	5,443	10,060
Gastos financieros	22 (b)	(30,486)	(39,193)
Dividendos recibidos	11(i)	5,163	16,641
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	15,486	(33,715)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>73,478</b>	<b>112,410</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	23 (d)	(22,540)	(33,646)
<b>Utilidad neta</b>		<b>50,938</b>	<b>78,764</b>

Las notas que se acompañan de la página 14 a la 70 forman parte de los estados financieros separados.

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

**ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

	<b>Nota</b>	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Utilidad neta</b>		50,938	78,764
<b>Otros resultados integrales</b>			
<b>Partidas que no pueden ser clasificadas posteriormente a resultados:</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	18(e)	205	(341)
<b>Total resultados integrales</b>		<u>51,143</u>	<u>78,423</u>

Las notas que se acompañan de la página 14 a la 70 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	<u>Número de acciones en circulación</u> (en miles)	<u>Capital Emitido</u> S/000	<u>Capital adicional</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados no realizados</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2021</b>	577,245	577,245	507,736	80,364	(581)	865,092	2,029,856
Ajuste años anteriores al impuesto diferido	-	-	-	-	-	28,829	28,829
<b>Saldo al 1 enero de 2021 después de ajustes</b>	577,245	577,245	507,736	80,364	(581)	893,921	2,058,685
Utilidad neta	-	-	-	-	-	78,764	78,764
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(341)	-	(341)
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	-	(341)	78,764	78,423
<b>Transacciones con accionistas:</b>							
Constitución de reserva legal, Nota 18(c)	-	-	-	8,420	-	(8,420)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	577,245	577,245	507,736	88,784	(922)	964,265	2,137,108
<b>Saldos al 1 de enero de 2022</b>							
Utilidad neta	-	-	-	-	-	50,938	50,938
Otros resultados integrales	-	-	-	-	205	-	205
<b>Total resultados integrales</b>	577,245	577,245	507,736	88,784	(717)	50,938	51,143
<b>Transacciones con accionistas:</b>							
Constitución de reserva legal, Nota 18(c)	-	-	-	7,876	-	(7,876)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	1,007,327	2,188,251

Las notas que se acompañan de la página 14 a la 70 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Cobranza y anticipo de clientes		239,940	257,636
Intereses cobrados por ventas a plazo		69,910	61,266
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(42,441)	(49,916)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(28,886)	(22,495)
Pagos de impuesto a las ganancias		(38,792)	(8,794)
Devolución de impuesto a las ganancias corriente		-	28,228
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad		11,550	(32,516)
<b>Efectivo neto provisto de las actividades de operación</b>	26	<b>211,281</b>	<b>233,409</b>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	(268,405)	(18,190)
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas en negocios conjuntos	11(d)	(43,725)	-
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	150,558	6,067
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	10(d)	166	593
Remanente de capital por liquidación	11(d)	321	-
Adiciones en propiedades de inversión	12(d)	(82)	-
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociados	11(i)	3,246	16,641
Compra de propiedades y equipos		(285)	(605)
Compra de activos intangibles		(2,465)	(2,058)
Cobro por venta de propiedades y equipos		7	117
<b>Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de inversión</b>		<b>(160,664)</b>	<b>2,565</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(30,098)	(37,422)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(18,404)	(21,227)
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	23,000	13,000
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(67,053)	(120,499)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(c)	(11,141)	(15,865)
Pago de arrendamientos		(4,102)	(2,022)
Pago de intereses de arrendamientos		(150)	(262)
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>		<b>(107,948)</b>	<b>(184,297)</b>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(57,331)	51,677
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		122,675	70,998
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>		<b>65,344</b>	<b>122,675</b>
<b>Transacciones que no representan flujos –</b>			
Capitalización de deuda de subsidiarias y negocios conjuntos	11(d)	70,643	-
Aportes no dinerarios a subsidiarias	11(e)	16	51,135
Dividendos de asociada pendiente de cobro	11(i)	,1,917	-
Nuevos arrendamientos		1,022	504

Las notas que se acompañan de la página 14 a la 70 forman parte de los estados financieros separados

## **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

### **1 IDENTIFICACION**

#### **1.1 Constitución y operaciones -**

**Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la “Compañía”) 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 y macrolotes), así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo.

Durante el año 2021, como última parte del plan de reorganización simple indicado en la nota 1.3, la Compañía transfirió a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. activos y pasivos relacionados al terreno Real 14. Esta entidad se encarga actualmente del desarrollo de negocios de arrendamientos de oficinas y locales comerciales.

#### **1.2 Actividad económica -**

La actividad principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Por otro lado, el negocio de desarrollo y venta de proyectos de urbanizaciones es desarrollado principalmente a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, Junín y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo, ver Nota 10.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2021), dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

#### **1.3 Reorganización simple -**

El 26 de marzo de 2021, se aprobó en Junta Obligatoria de Anual de accionistas la reorganización simple societaria del negocio de oficinas que mantiene la Compañía, la que entró en vigencia el 2 de noviembre de 2021. La Compañía realizó la transferencia de un inmueble y un pasivo a favor de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por un valor neto de S/51,136 miles (inmuebles y pasivos por S/53,251 miles y S/2,115 miles, respectivamente), por medio de un aporte de accionista hacia Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con lo cual la Compañía incrementó el valor de sus inversiones en subsidiarias en S/51,136 miles (Nota 11-e).

El activo neto del bloque patrimonial transferido por Inversiones Centenario S.A.A. a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden a sus valores en libros los cuales no difieren sustancialmente de sus valores de mercado.

#### 1.4 Estados financieros consolidados -

La Compañía prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, que se presentan por separado. Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, éstos deben leerse junto con los estados financieros consolidados.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre muestran la siguiente información financiera:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Activo corriente	820,019	956,946
Activo no corriente	4,286,002	4,507,227
Pasivo corriente	1,094,734	966,031
Pasivo no corriente	1,348,111	1,767,773
Patrimonio neto	2,592,668	2,730,369
Utilidad operativa	17,549	406,069
Utilidad neta	( 31,045)	152,372

#### 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 2020 a la fecha, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional que se extendió hasta octubre 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. El 27 de octubre 2022 el estado de emergencia nacional a raíz del COVID-19 fue derogado por el Gobierno debido a la evolución de manera favorable la situación sanitaria del país.

La Compañía, a efectos de continuar operando bajo las exigencias sanitarias, 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 buscó 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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, la Compañía no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando su sólida posición financiera y de capital de trabajo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 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 Coyuntura social y política -

A fines del año 2022, surgieron tensiones, protestas y disturbios sociales tras un cambio en el liderazgo político del país. Las manifestaciones se mantuvieron a principios del año 2023, y los disturbios civiles continúan generando en diversas zonas del país dificultades al libre tránsito, el comercio y las cadenas de suministro. Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros separados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes residenciales. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio es que los

disturbios impidan a nuevos clientes hacer visitas físicas; no obstante considera que se mitigará a través de una estrategia digital de venta. La Compañía continúa monitoreando esta situación con prioridad en la seguridad y protección y el impacto que podría tener en sus operaciones futuras en caso se extiendan las manifestaciones.

### **1.7 Aprobación de los estados financieros separados -**

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 13 de febrero de 2023, y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2022.

## **2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados 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 separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB) (en adelante "NIIF") vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021. La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

De acuerdo con dichas normas, no existe obligación de preparar estados financieros separados; sin embargo, en Perú las empresas tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27 Estados financieros separados.

La Compañía también prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 Estados financieros consolidados, que se presentan en forma separada.

Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, estos deben leerse junto con los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria que se presentan por separado.

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

La preparación de estados financieros separados 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 de la Compañía. 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 separados 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 2022 -**

En el 2022 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades de la Compañía no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022:

- Modificación a la NIC 16, 'Inmuebles, Maquinaria 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 a las NIIF Ciclo 2018-2020.

### **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 2023 y que no han sido adoptadas anticipadamente -**

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2023 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros se explica seguidamente:

- 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. La Compañía evaluará durante el 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

- 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. La Compañía evaluará durante el 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 impositivas 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.

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. La Compañía evaluará en el 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

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

En 2020 se emitió una modificación a la NIC 1 en la que 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. Se establece que 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 de una entidad financiera luego del incumplimiento de compromisos contractuales (covenants).

Esta modificación también aclara el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

En 2022, se emitió otra modificación a la NIC 1 que complementa a la anterior en lo relacionado a dispensas recibidas de una entidad financiera, y que precisa que los covenants que una entidad debe cumplir posterior a la fecha de los estados financieros no influyen en la clasificación de una deuda como corriente o no corriente a la fecha de los estados financieros.

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, para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2024.

La Compañía evaluará durante el 2023 y 2024 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Se confirma que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un 'negocio' (conforme este término se define en la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios').

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones.

La Compañía evaluará el impacto de estos cambios cuando se confirme la fecha de aplicación. Asimismo, se han publicado otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía:

- NIIF 17, 'Contratos de seguros'
- Modificación a la NIIF 16: Ventas con Arrendamiento Posterior

### **2.3 Información por segmentos (Nota 23) -**

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

### **2.4 Transacciones en moneda extranjera (Nota 3.1.a.i) -**

Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Todas las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional.

Transacciones y saldos -

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

### **2.5 Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6) -**

En el estado separado 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.

## **2.6 Instrumentos financieros (Notas 6, 7, 8, 10, 13, 14 y 15)**

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.

### **2.6.1 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 negocio 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 la Compañía ha aplicado el expediente práctico, la Compañía 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 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 pago 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 de la Compañía 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 la Compañía. La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener los 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 de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

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

La Compañía 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 vender ese activo financiero; 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.

La Compañía 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, la Compañía 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 separado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un recupero 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 separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado separado de otros resultados integrales.

La Compañía 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 separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable son reconocidos en el estado de resultados.

La Compañía 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 separado de situación financiera, cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- La Compañía 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) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o (b) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero ha transferido el control del activo.

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

#### Deterioro de activos financieros -

La Compañía 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 que se espera 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.

La Compañía 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, la Compañía 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, la Compañía 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, la Compañía 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. La Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

Para los activos financieros para los cuales la Compañía 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.

La Compañía 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 lotes residenciales y macrolotes.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia de la Compañía 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, 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 la Compañía 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. La Compañía 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 la Compañía.
- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación 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 la Compañía 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.

#### 2.6.2 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.

La Compañía no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

La Compañía 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 separado 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 la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por los menos 12 meses contados desde la fecha del estado separado 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 separado de resultados integrales.

Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado separado 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 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -**

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.6.1).

## **2.8 Inventarios (Nota 9) -**

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 estimación para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

## **2.9 Propiedades de inversión (Nota 12) -**

Los inmuebles que se mantienen para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión 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, la Compañía 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 a la Compañía, 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 separado 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 a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

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 o se genera la intención de 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 la Compañía, 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 la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 'Propiedades, 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.

## **2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas (Nota 11) -**

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias y asociadas al costo.

### **Subsidiarias -**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y dirigir sus actividades relevantes, tales como sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto; asimismo, la entidad está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

### **Asociadas -**

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, ver Nota 11.

## **2.11 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.

## **2.12 Cuentas por pagar comerciales (Nota 14)-**

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 2.6.2).

## **2.13 Beneficios a los empleados (Nota 20-c)-**

### **a) Participación en las utilidades –**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

### **b) Gratificaciones -**

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

### **c) Compensación por tiempo de servicios -**

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

### **d) Vacaciones -**

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado separado de situación financiera.

## **2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Nota 17 y 22) -**

El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado separado 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 separado 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 del estado separado de situación financiera. 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 separados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a 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 subsidiarias, asociadas y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por la Compañía y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.

## **2.15 Ingresos diferidos (Nota 16) -**

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del período 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 con la NIIF 15 que se detalla en la Nota 2.19, la proporción de los ingresos por venta de lotes que tendrían probabilidad de resolverse se reconocen como parte de este rubro.

## **2.16 Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía 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 período. 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 separado de resultados como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

## **2.17 Pasivos y activos contingentes (Nota 25 )-**

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

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

## **2.18 Capital (Nota 18) -**

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.

## **2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Nota 9 y 19) -**

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. 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 la NIIF 15:

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

Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales y macrolotes.

- Obligación de desempeño -

La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; 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, la Compañía realiza un análisis del 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 a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado separado de resultados. El factor es actualizado trimestralmente. La Compañía, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes de la Compañía. Ver Nota 4.2.b.

### **(b) Resolución de contratos de venta de lotes -**

La Compañía 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, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30%) del precio de venta contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables de la Compañía al costo original de la venta.

### **(c) Ingresos por servicios -**

La Compañía presta servicios por asesoramiento administrativo a sus relacionados de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Ingreso por intereses -

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

(e) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos" del estado separado de resultados.

(f) 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.

#### **2.20 Distribución de dividendos (Nota 19-d) -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros separados en el período en que los dividendos se aprueban.

#### **2.21 Eventos subsecuentes (Nota 27 ) -**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional de la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros separados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en Notas a los estados financieros separados.

### **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 de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, 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 de la Compañía.

La Compañía, 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 de la Compañía la 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 de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo 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 y obligaciones financieras.

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía 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.

Al 31 de diciembre la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	<u>2022</u> US\$000	<u>2021</u> US\$000
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	744	2,400
Cuentas por cobrar comerciales	2,539	8,058
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	15,602	849
Otras cuentas por cobrar	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>18,890</u>	<u>11,312</u>
	<u>2022</u> US\$000	<u>2021</u> US\$000
<b>Pasivos</b>		
Otros pasivos financieros	( 17,522)	( 17,502)
Cuentas por pagar comerciales	( 575)	( 736)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	( 63,036)	( 63,108)
Pasivo por arrendamiento	( 448)	( 478)
Otras cuentas por pagar	<u>( 695)</u>	<u>( 887)</u>
	<u>( 82,276)</u>	<u>( 82,711)</u>
<b>Posición pasiva, neta</b>	<u>( 63,386)</u>	<u>( 71,399)</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.

Asimismo, durante el 2022 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/15,486 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/33,715 miles en el 2021).

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

	<u>Variación en tasa de cambio</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	%	S/000	S/000
<b>Análisis de sensibilidad</b>			
<b>Devaluación-</b>			
Sol	5	( 12,057)	( 14,178)
Sol	10	( 24,115)	( 28,354)
<b>Revaluación-</b>			
Sol	5	12,075	14,178
Sol	10	24,115	28,355

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

Las inversiones de la Compañía 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 de la Compañía 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 la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

Si la tasa libor del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/770 miles en el 2022 (S/923 miles en el 2021).

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

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés de la Compañía. 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, la Compañía 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 del 2023, la Compañía se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable. Asimismo, la Compañía revisará durante el 2023 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos préstamos.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar y pagar a relacionadas 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 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. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

(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 2021.

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	2.00%	3.30%	2.50%	2.30%
2	3.90%	6.50%	5.00%	4.50%
3	5.80%	9.60%	7.40%	6.70%
4	7.60%	12.60%	9.80%	8.80%
5	9.40%	15.50%	12.00%	10.90%
6	11.20%	18.30%	14.30%	12.90%
7	12.90%	21.00%	16.40%	14.90%
8	14.60%	23.60%	18.60%	16.80%
9	16.30%	26.10%	20.60%	18.70%
10	17.90%	28.50%	22.60%	20.60%

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 de los años 2022 y de 2021. 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
- Tasa de descuento anual
  - Ubicación del proyecto

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

<u>ZONA</u>	<u>LGD</u>
Centro	20.00%
Lima	15.60%
Sur	16.10%
Norte	19.60%

*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 -*

De acuerdo con la NIIF 9, la Compañía considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

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

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, la Compañía 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 -*

La Compañía 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.

La Compañía 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.

La Compañía 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.

La Compañía 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 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 de la Compañía. La Compañía 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-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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 2022 y de 2021 se aproxima a su valor en libros.

#### (c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que la Compañía 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 de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado 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.

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

	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 2 y 5 años</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Otros pasivos financieros (*)	191,778	-	191,778
Cuentas por pagar comerciales	18,861	-	18,861
Cuentas por pagar a relacionadas	-	293,842	293,842
Pasivo por arrendamiento (**)	1,276	752	2,028
Otras cuentas por pagar (***)	<u>12,713</u>	<u>-</u>	<u>12,713</u>
	<u>224,628</u>	<u>294,594</u>	<u>519,222</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>			
Otros pasivos financieros (*)	62,954	174,998	237,952
Cuentas por pagar comerciales	21,600	-	21,600
Cuentas por pagar a relacionadas	-	324,732	324,732
Pasivo por arrendamiento (**)	2,173	3,378	5,551
Otras cuentas por pagar (***)	<u>15,347</u>	<u>-</u>	<u>15,347</u>
	<u>102,074</u>	<u>503,108</u>	<u>605,182</u>

(\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2022 por S/24,608 miles (S/27,177 miles al 31 de diciembre de 2021).

(\*\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2022 por S/72 miles (S/295 miles al 31 de diciembre de 2021).

(\*\*\*) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/10,790 miles, S/708 miles y S/257 miles (S/15,175 miles, S/662 miles y S/251 miles al 31 de diciembre de 2021).

### 3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía 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, la Compañía 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 2022 y de 2021.

La Compañía 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 equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política de la Compañía de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, fueron como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	506,297	593,798
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	( 65,344)	( 122,675)
Deuda neta (A)	<u>440,953</u>	<u>471,123</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,188,250</u>	<u>2,137,108</u>
<b>Ratio de apalancamiento (A/B)</b>	<u>0.20</u>	<u>0.22</u>

(\*) La Compañía en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos y pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

### 3.3 Estimación del valor razonable -

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

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

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	<u>Nivel 1</u> <u>S/000</u>	<u>Nivel 2</u> <u>S/000</u>	<u>Nivel 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
<b>Activos</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	-	-	1,501
Propiedades de inversión	-	-	72,548	72,548
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,211	-	-	1,211
Propiedades de inversión	-	-	75,829	75,829

No hubo transferencias entre niveles 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 separado 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 la Compañía 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 de la Compañía. 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 -**

La Compañía 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 -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, 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 2022 y de 2021, 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 -

La Compañía para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con cualidades 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 instrumentos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado separado 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 de la Compañía 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. La Compañía 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 la ganancia 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 separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

El impuesto a la ganancia diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a la ganancia diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si la Compañía 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

#### **4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -**

a. Cambio de uso de propiedades de inversión (Nota 2.9)

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.

b. Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (Nota 2.19-a)

Como se describe en la Nota 2.19-a, la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos, realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. La Compañía considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos son factores relevantes que deben ser tomados en cuenta para determinar el factor de ajuste. Es por ello que, en el último trimestre del 2022 al encontrarse en un contexto distinto, la Compañía ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía.

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

### 5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
<b>Nota</b>	<b>Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/000</b>	<b>Medidos al costo amortizado S/000</b>	<b>Total S/000</b>
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	65,344
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	463,952
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	1,318
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	84,379
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,501	-
		<u>1,501</u>	<u>614,993</u>
			<u>616,494</u>
<b>Pasivos financieros</b>			
Otros pasivos financieros	13	-	167,170
Pasivo por arrendamiento	17	-	1,956
Cuentas por pagar comerciales	14	-	18,861
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	12,713
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	293,842
		<u>-</u>	<u>494,542</u>
			<u>494,542</u>

(\*) No incluyen saldo a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.

(\*\*) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes.

<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>			
<b>Nota</b>	<b>Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/000</b>	<b>Medidos al costo amortizado S/000</b>	<b>Total S/000</b>
<b>Activos financieros</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	122,675
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	602,283
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	3,050
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	33,323
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,211	-
		<u>1,211</u>	<u>761,331</u>
			<u>762,542</u>
<b>Pasivos financieros</b>			
Otros pasivos financieros	13	-	210,775
Pasivo por arrendamiento	17	-	5,256
Cuentas por pagar comerciales	14	-	21,600
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	15,347
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	324,732
		<u>-</u>	<u>577,710</u>
			<u>577,710</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 impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes

## 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:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo (*)</b>		
A+	24,660	121,933
A	678	725
A-	<u>40,000</u>	<u>-</u>
	<u>65,338</u>	<u>122,658</u>

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>		
P1-	<u>1,501</u>	<u>1,211</u>

Las clasificaciones en el cuadro anterior 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>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes	20,338	62,658
Depósitos a plazo	45,000	60,000
Fondos fijos	<u>6</u>	<u>17</u>
	<u>65,344</u>	<u>122,675</u>

La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/17,496 miles y US\$744 miles en moneda extranjera (S/53,061 miles y US\$2,400 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2022 de 2021, la Compañía mantiene depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 26 días y 90 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/1,250 miles y S/240 miles, respectivamente.

## 7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	468,909	605,928
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	471	530
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>3,389</u>	<u>2,189</u>
	472,769	608,647
<b>Menos -</b>		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>( 8,817)</u>	<u>( 6,364)</u>
	<u>463,952</u>	<u>602,283</u>
<b>Por plazo -</b>		
Porción corriente	90,699	129,681
Porción no corriente	<u>373,253</u>	<u>472,602</u>
	<u>463,952</u>	<u>602,283</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía 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 de 23%.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía ha reconocido S/69,910 miles y S/58,249 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 separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación por la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Saldo inicial</b>	6,364	17,489
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo por arrendamientos (*), Nota 20(a) y (e)	-	438
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales Nota 20(a) y (f.2)	2,516	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 21(a)	<u>( 7)</u>	<u>( 11,442)</u>
Castigos	<u>( 13)</u>	<u>( 215)</u>
Otros	<u>( 43)</u>	<u>94</u>
<b>Saldo final</b>	<u>8,817</u>	<u>6,364</u>

Durante el 2021 la Compañía generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/11,442 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 año 2020.

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía por arrendamiento, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Neto</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Vencidas -			
De 1 a 180 días		-	-
Mayores a 180 días	471	471	-
	<u>471</u>	<u>471</u>	<u>-</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	530	530	-
	<u>530</u>	<u>530</u>	<u>-</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:

	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Año 2022</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	461,131	76,742	36,493	574,366
Nuevos activos originados	99,060	6,295	2,914	108,269
Activos cancelados (excluyendo castigos)	( 136,536)	( 11,997)	( 5,847)	( 154,380)
Transferencias a la Etapa 2	24,062	( 21,364)	( 2,698)	-
Transferencias a la Etapa 2	( 56,991)	59,440	( 2,449)	-
Transferencias a la Etapa 3	( 12,571)	( 8,012)	20,583	-
Castigos	( 38,195)	( 17,720)	( 12,200)	( 68,115)
<b>Saldo al final del período (*)</b>	<u>339,960</u>	<u>83,384</u>	<u>36,796</u>	<u>460,140</u>
<b>Año 2021</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	476,410	69,298	66,156	611,865
Nuevos activos originados	182,167	18,061	5,223	205,451
Activos cancelados (excluyendo castigos)	( 123,660)	( 12,953)	( 4,231)	( 140,844)
Transferencias a la Etapa 1	25,350	( 19,401)	( 5,950)	-
Transferencias a la Etapa 2	( 46,424)	49,114	( 2,690)	-
Transferencias a la Etapa 3	( 8,602)	( 4,659)	13,262	-
Castigos	( 44,110)	( 22,717)	( 35,278)	( 102,105)
<b>Saldo al final del período (*)</b>	<u>461,131</u>	<u>76,742</u>	<u>36,493</u>	<u>574,367</u>

- (\*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2022, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/7,970 miles y S/799 miles, respectivamente (S/30,381 miles, S/376 miles y S/804 al 31 de diciembre de 2021).

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

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
<b>Año 2022</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	936	437	3,658	5,031
Nuevos activos originados	284	62	398	744
Activos cancelados (excluyendo castigos)	( 156)	( 14)	( 171)	( 341)
Transferencias a la Etapa 1	64	( 57)	( 7)	-
Transferencias a la Etapa 2	( 517)	536	( 19)	-
Transferencias a la Etapa 3	( 2,012)	( 1,286)	3,298	-
Castigos	( 4,380)	( 2,608)	( 2,008)	( 8,996)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>7,008</u>	<u>3,758</u>	<u>345</u>	<u>11,111</u>
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>1,227</u>	<u>828</u>	<u>5,494</u>	<u>7,549</u>
<b>Año 2021</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	6,122	2,118	8,152	16,392
Nuevos activos originados	361	114	620	1,095
Activos cancelados (excluyendo castigos)	( 284)	( 25)	( 211)	( 520)
Transferencias a la Etapa 1	48	( 38)	( 10)	-
Transferencias a la Etapa 2	( 243)	252	( 9)	-
Transferencias a la Etapa 3	( 1,063)	( 576)	1,639	-
Castigos	( 4,597)	( 2,752)	( 5,078)	( 12,427)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>591</u>	<u>1,345</u>	<u>( 1,444)</u>	<u>492</u>
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>936</u>	<u>437</u>	<u>3,658</u>	<u>5,032</u>

(\*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2022, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/1,269 miles (S/1,332 miles al 31 de diciembre de 2021).

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Más de un año	63,447	144,333
Entre tres y cinco años	142,482	109,815
Más de cinco años	<u>167,324</u>	<u>218,454</u>
	<u>373,253</u>	<u>472,602</u>

## 8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	7,615	6,891
Contribución reembolsable por habilitación urbana (b)	5,043	6,637
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	3,382
Reclamo de impuestos	753	753
Anticipos a proveedores	162	289
Préstamos por cobrar al personal	162	91
Préstamos por cobrar	111	101
Otros	<u>249</u>	<u>387</u>
	15,938	18,531
<b>Menos</b>		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (d)	( <u>4,247</u> )	( <u>4,166</u> )
	11,691	14,365
<b>Por plazo -</b>		
Parte corriente	9,015	10,072
Parte no corriente	<u>2,676</u>	<u>4,293</u>
	<u>11,691</u>	<u>14,365</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (b) 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 Carabayllo". Durante el 2022, la Compañía ha reconocido en resultados el efecto de llevarlo a valor presente por S/81 miles (S/92 miles en 2021), ver Nota 22 (b). La expectativa de cobro de la gerencia es el 2025.
- (c) 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 la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. En el año 2022, se ha compensado S/1,539 miles como parte del Impuesto a la Renta del año 2021. El saldo de S/1,843 miles se espera aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada..
- (d) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar corresponde a la contribución reembolsable por habilitación urbana, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
<b>Saldo inicial</b>	( 4,166 )	( 4,074 )
Estimación para valor presente, Nota 21 (b)	( <u>81</u> )	( <u>92</u> )
<b>Saldo final</b>	<u>( 4,247 )</u>	<u>( 4,166 )</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

## 9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	45,053	57,848
Otros terrenos	<u>3,906</u>	<u>4,180</u>
	<u>48,959</u>	<u>62,028</u>

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lima	33,487	33,329
Trujillo	2,003	2,436
Piura	2,618	10,681
Huancayo	935	2,846
Ica	4,503	6,245
Chiclayo	1,393	2,244
Tacna	67	67
Junín	<u>47</u>	<u>-</u>
	<u>45,053</u>	<u>57,848</u>

(b) Durante el 2022, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/137,508 miles (S/318,745 miles en el 2021), que se presentan en el estado separado de resultados. Asimismo, en el 2022, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/51,750 miles (S/137,776 miles en el 2021).

Durante el año 2022 y 2021, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/17,647 miles y S/40,624 miles respectivamente. Asimismo, se ha reconocido un costo de venta en el 2022 y 2021 por S/6,969 miles y S/30,078 miles, respectivamente.

(c) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

## 10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Las transacciones con partes relacionadas registradas en el estado separado de resultados integrales son como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Ingresos:</b>		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 21(a)		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,728	418
Centenario Hoteles S.A.C.	135	132
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	53	-
Inversiones San Silvestre S.A.	12	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	<u>4</u>	<u>402</u>
Subtotal	1,932	952
Asesoramiento administrativo, Nota 19		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	13,690	12,543
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,158	6,912
Multimercados Zonales S.A.	5,687	5,846
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	3,198	3,418
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	693	1,163
Centro Empresarial El Derby S.A.	662	514
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	518	1,165
Inversiones Real Once S.A.	127	129
Inversiones San Silvestre S.A.	95	120
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	38	104
Interamerica de Comercio S.A.	<u>22</u>	<u>53</u>
Subtotal	30,888	31,967
Comisión de ventas, Nota 19		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	425	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	299	-
Multimercados Zonales S.A.	<u>202</u>	<u>-</u>
Subtotal	926	-
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Corporativo S.A.C.	1,328	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	-	9,151
Enotria S.A.C.	<u>3,835</u>	<u>7,490</u>
Subtotal	5,163	16,641
<b>Gastos:</b>		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 21 (b)		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	( 13,066)	( 13,541)
Multimercados Zonales S.A.	( 4,706)	( 7,057)
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	( 60)
Interamerica de Comercio S.A.	<u>( 48)</u>	<u>( 47)</u>
Subtotal	( 17,820)	( 20,705)
Servicio de gestión de activos, Nota 20(b)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	<u>( 6,124)</u>	<u>( 4,354)</u>
Subtotal	( 6,124)	( 4,354)
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	<u>( 1,657)</u>	<u>( 2,024)</u>
Subtotal	( 1,657)	( 2,024)

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

	<u>2022</u>		<u>2021</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
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales,</b>				
<b>(Nota 7 y 14) Subsidiarias -</b>				
Multimercados Zonales S.A. (b.1)	827	-	448	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.2)	670	-	142	-
Patrimonio en fideicomiso San Isidro (b.3)	499	-	134	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.4)	454	-	420	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.5)	331	-	357	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	79	-	129	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	65	-	83	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	57	-	115	-
Inversiones San Silvestre S.A.	10	-	10	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	4	-	10	-
Interamerica de Comercio S.A.	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>2,997</u>	<u>-</u>	<u>1,852</u>	<u>-</u>
<b>Negocio conjunto -</b>				
Villa Club S.A.	252	-	264	-
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	<u>140</u>	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>-</u>
	<u>392</u>	<u>11</u>	<u>337</u>	<u>11</u>
Total	<u>3,389</u>	<u>11</u>	<u>2,189</u>	<u>11</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.2) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones de proyectos, los cuales no generaron intereses (son de vencimiento corriente); y la gestión de actividades y asesoramiento administrativo, respectivamente.

(b.3) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

(b.4) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.5) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.

- (c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas (préstamos) se muestran a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</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
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	4	3	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.1)	3,620	-	3,637	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.2)	-	239,808	-	251,318
Multimercados Zonales S.A. (c.3)	-	52,786	-	71,960
Interamérica de Comercio S.A.	-	990	-	987
Patrimonio en fideicomiso San Isidro	-	-	-	198
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.4)	<u>78,684</u>	<u>-</u>	<u>29,525</u>	<u>14</u>
	<u>82,462</u>	<u>293,588</u>	<u>33,323</u>	<u>324,477</u>
<b>Negocio conjunto -</b>				
Enotria S.A.C.	1,917	-	-	-
Villa Club S.A.	-	<u>254</u>	-	<u>255</u>
<b>Total</b>	<u>84,379</u>	<u>293,842</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>
Por plazo -				
Corriente	1,917	-	-	-
No corriente	<u>82,462</u>	<u>293,842</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a un préstamo otorgado a Centenario Hoteles S.A. por US\$735 miles. Dicho préstamo genera intereses de acuerdo con la tasa efectiva anual según contrato de 4.01%. El saldo de este préstamo se cobrará en el largo plazo.
- (c.2) Corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5.5%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a US\$62,210 miles. El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.
- (c.3) Corresponde a un préstamo obtenido de Multimercados Zonales S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022 asciende a S/52,478 miles (S/71,461 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.
- (c.4) Corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.99%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022 asciende a S/22,126 miles y US\$14,605 (S/29,525 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo.

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.

(d) El movimiento de los préstamos por cobrar es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	33,323	20,838
Nuevos préstamos	268,405	18,190
Amortizaciones	( 150,558)	( 6,067)
Capitalización de préstamos (Nota 11-d)	( 70,643)	-
Intereses devengados	1,932	952
Cobro de intereses	( 166)	( 593)
Otros	169	3
Saldo final	<u>82,462</u>	<u>33,323</u>

(e) El movimiento de los préstamos por pagar es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	324,732	363,193
Amortizaciones	( 30,098)	( 37,423)
Intereses devengados, Nota 22 (b)	17,820	20,705
Pago de intereses	( 18,404)	( 21,227)
Transferencias	( 208)	( 516)
Saldo final	<u>293,842</u>	<u>324,732</u>

(f) Durante el año 2022 y 2021, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,622 miles y S/1,640 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 22(c).

## 11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Subsidiarias	2,081,095	1,967,032
Asociadas	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	<u>Participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2022</u> %	<u>2021</u> %	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99	99.99	1,223,307	1,144,242
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(b)	99.99	99.99	857,788	822,469
Centenario Corporativo S.A.C. (c)	-	99.99	-	321
			<u>2,081,095</u>	<u>1,967,032</u>
<b>Asociadas -</b>				
Enotria S.A.C. (d)	48.00	48.00	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>

- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Multimercados Zonales”, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (c) 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. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	1,978,603	1,927,467
Adición de acciones por reorganización societaria (e)	16	51,136
Capitalización de cuentas por cobrar (f)	70,643	-
Liquidación de empresas (g)	( 321)	-
Aportes de inversión (h)	<u>43,725</u>	-
Saldo final	<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>

- (e) Tal como se detalla en la Nota 1.3, el 26 de marzo de 2021 la Compañía realizó una reorganización societaria simple que consistió en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a favor de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/51,136 miles, con lo cual incremento sus inversiones en ese valor.
- (f) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de mayo de 2022 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/57,449 miles y US\$3,438 miles.
- (g) Con fecha 15 de marzo de 2022, se inscribió ante Registros Públicos la extinción de la subsidiaria Centenario Corporativo S.A.C.
- (h) En los meses de junio y setiembre de 2022, la Compañía realizó aportes de capital a sus subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por US\$2,253 miles (equivalente a S/8,406 miles) y US\$9,181 miles (equivalente a S/35,319 miles), respectivamente.
- (i) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha recibido dividendos por S/5,163 miles de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Enotria S.A., de los cuales S/1,917 miles se encuentran pendientes de cobro (S/16,641 miles al 31 de diciembre de 2021). Estos importes se muestran dentro del rubro “Ingresos por dividendos” del estado separado de resultados.

## 12 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Banco de tierras (a)	56,412	59,040
Urbanizaciones (b)	<u>16,136</u>	<u>16,789</u>
	<u>72,548</u>	<u>75,829</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

(b) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarían a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima y Arequipa. Los proyectos más importantes son Santa María y Bello Horizonte.

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	75,829	157,815
Costos incurridos por obras en curso	82	-
Cambios en el valor razonable (d)	( 3,363)	1,343
Transferencia por reorganización	-	( 53,251)
Transferencia a inventario de macrolotes	<u>-</u>	<u>( 30,078)</u>
Saldo final	<u>72,548</u>	<u>75,829</u>

(d) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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, investigación de terrenos comparables, 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 desapalancada, 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, la Compañía 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 variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Nota 24 -</b>		
Banco de tierras	( 2,629)	( 2,806)
Lotes y macrolotes	( 734)	4,149
	<u>( 3,363)</u>	<u>1,343</u>

- (e) La siguiente tabla presenta la sensibilidad después de impuestos 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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)</b>			
Incremento	+5%	2,554	2,663
Disminución	-5%	( 2,554)	( 2,663)

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.

- (f) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

### 13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Préstamos bancarios (a)	143,258	210,775	143,258	53,127	-	157,648
Pagarés (b)	23,912	-	23,912	-	-	-
	<u>167,170</u>	<u>210,775</u>	<u>167,170</u>	<u>53,127</u>	<u>-</u>	<u>157,648</u>

- (a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$17,480 miles a una tasa libor a 90 días más 2.5% y por S/25,360 miles a una tasa fija de 7.45% (US\$21,160 y S/30,698 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2021). Este préstamo sindicado es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Itau, que fue destinado para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene vigente un préstamo de mediano plazo con bancos locales por S/51,376 miles a una tasa fija de 7.07% (al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantenía dos préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/62,192 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 y S/33,320 miles a una tasa fija de 9.00% con vencimiento en abril del 2023).

El contrato del nuevo préstamo sindicado estipula cuatro covenants; los covenants 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 de efectivo, entre el EBITDA ajustado (\*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 4.0 veces a diciembre 2022.
- 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 2022. 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.

La Gerencia de la Compañía identificó que, al 31 de diciembre de 2022 y debido a que se incurrió en otros gastos no operativos extraordinarios, se está incumpliendo dos ratios financieros (ratio de apalancamiento  $4.09x > 4.0x$  y ratio de cobertura de interés  $2.67x < 2.75x$ ). En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, se procedió a reclasificar las obligaciones financieras de las deudas vinculadas al incumplimiento a deuda corriente en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022. Esta reclasificación temporal da como resultado el incumplimiento de un ratio financiero adicional (ratio de cobertura de servicio de deuda  $0.62 < 1.25$ ). Al respecto, se viene coordinando la comunicación del incumplimiento y solicitud de la dispensa correspondiente ("waiver") de todas y cada una de las consecuencias que bajo los contratos de crédito se generarían por haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado.

Excepto por este ratio financiero, la Gerencia confirma que se encuentra en cumplimiento de los demás ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un pagaré por S/23,000 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. Este pagaré se utilizó para reperfilar el gasto financiero del saldo de deuda del mediano plazo que se reemplazó dado la duración remanente.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos bancarios</u> S/000	<u>Pagarés</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldo al 1 de enero 2021	264,766	54,409	319,175
Nuevos préstamos	-	13,000	13,000
Amortizaciones	( 53,627)	( 66,872)	( 120,499)
Interés devengado (e)	13,988	976	14,964
Interés pagado	( 14,352)	( 1,513)	( 15,865)
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u>210,775</u>	<u>-</u>	<u>210,775</u>
Saldo al 1 de enero 2022	210,775	-	210,775
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	( 67,053)	-	( 67,053)
Interés devengado (e)	10,677	912	11,589
Interés pagado	( 11,141)	-	( 11,141)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>143,258</u>	<u>23,912</u>	<u>167,170</u>

(d) El valor en libros y el valor razonable de los “Otros pasivos financieros” es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	143,285	210,775	140,545	229,998
Pagarés	<u>23,912</u>	<u>-</u>	<u>23,912</u>	<u>-</u>
	<u>167,170</u>	<u>210,775</u>	<u>164,457</u>	<u>229,998</u>

Al 31 de diciembre de 2022, 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 8.55% en moneda nacional y 6.86% en moneda extranjera (2.95% en moneda nacional y 2.88% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021) 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 la Compañía 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.

(e) Al 31 de diciembre 2022, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/11,589 miles (S/14,964 miles al 31 de diciembre de 2021) que se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados, ver Nota 22 (b).

(f) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tiene aproximadamente US\$82 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$80 millones al 31 de diciembre de 2021).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia de la Compañía considera que cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

#### 14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/18,861 miles (S/21,600 miles al 31 de diciembre de 2021) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/18,850 miles (S/21,589 al 31 de diciembre de 2021).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2021), ver Nota 10(b).

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

#### 15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Pasivo por impuesto a las ganancias	10,790	15,175
Participaciones por pagar	6,193	5,517
Depósitos en garantía (a)	3,020	4,359
Vacaciones por pagar	1,742	1,542
Provisiones de contingencias	761	792
Anticipos de clientes	708	662
Remuneraciones por pagar al directorio	350	350
Tributos por pagar	257	251
Compensación de tiempo de servicios por pagar	185	168
Remuneraciones por pagar	-	5
Otras cuentas por pagar	462	2,614
	<u>24,468</u>	<u>31,435</u>

- (a) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.

#### 16 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (b)	10,778	11,636
Otros	-	7
	<u>10,778</u>	<u>11,643</u>

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, tendrían probabilidad de resolverse. Nota 2.19(a).

- (b) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos diferidos por venta de lotes residenciales:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	11,636	18,090
Adiciones	12,749	30,474
Deducciones	( 13,607)	( 36,928)
Saldo final	<u>10,778</u>	<u>11,636</u>

## 17 PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Al 1 de enero</b>	( 159,866)	( 159,012)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	( 86)	142
Cargo al estado de resultados, Nota 23 (d)	13,404	( 31,941)
Reorganización societaria	-	2,115
Ajustes (*)	-	28,830
<b>Al 31 de diciembre</b>	<u>( 146,548)</u>	<u>( 159,866)</u>

(\*) Corresponde al ajuste en el impuesto a las ganancias diferido por diferencias temporales en las propiedades de inversión.

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

	<u>NIIF 15</u> S/000	<u>NIIF 9</u> S/000	<u>Arrendamientos</u> S/000	<u>Activos financieros a valor razonable con cambio en ORI</u> S/000	<u>Mayor valor de costo de ventas de lotes y macrolotes</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Activo diferido</b>						
<b>Al 1 de enero de 2021</b>	3,139	4,838	214	243	18,469	26,903
Cargo (abono) a resultados	( 940)	( 3,354)	97	-	15,060	10,863
Otros resultados integrales	-	-	-	142	-	142
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>2,199</u>	<u>1,484</u>	<u>311</u>	<u>385</u>	<u>33,529</u>	<u>37,908</u>
Cargo (abono) a resultados	( 172)	742	( 545)	-	1,300	1,325
Otros resultados integrales	-	-	-	( 85)	-	( 85)
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>2,027</u>	<u>2,226</u>	<u>( 234)</u>	<u>300</u>	<u>34,829</u>	<u>39,148</u>
<b>Pasivo diferido</b>						
<b>Al 1 de enero de 2021</b>						
Cargos a resultados		( 1,984)	( 138,062)	( 44,759)	( 1,110)	( 185,915)
Reorganización societaria		1,394	( 43,494)	( 396)	( 308)	( 42,804)
Ajustes		-	-	2,115	-	2,115
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>		<u>( 590)</u>	<u>( 181,556)</u>	<u>( 14,210)</u>	<u>( 1,418)</u>	<u>( 197,774)</u>
Cargos a resultados		339	10,400	992	347	12,078
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>		<u>( 251)</u>	<u>( 171,156)</u>	<u>( 13,218)</u>	<u>( 1,071)</u>	<u>( 185,696)</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Impuestos diferidos activos</b>		
Recuperable en los siguientes 12 meses	3,916	3,971
Recuperable después de 12 meses	<u>35,232</u>	<u>34,116</u>
	<u>39,148</u>	<u>37,908</u>
<b>Impuestos diferidos pasivos</b>		
Recuperable en los siguientes 12 meses	( 18,569)	( 19,777)
Recuperable después de 12 meses	<u>( 167,127)</u>	<u>( 177,997)</u>
	<u>( 185,696)</u>	<u>( 197,774)</u>
<b>Total impuesto diferido pasivo, neto</b>	<u>( 146,548)</u>	<u>( 159,866)</u>

## 18 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 2022, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

<b>Porcentaje de participación individual del capital</b>	<b><u>Número de accionista</u></b>	<b><u>Porcentaje de participación</u></b> %
Hasta 1.00	2,196	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>2,216</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.40 (S/2.04 por acción al 31 de diciembre de 2021) y una frecuencia de negociación de 7.17% (17.83% al 31 de diciembre de 2021).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

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

(c) 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 ese sentido mediante Sesión de Directorio del 25 de febrero de 2022, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/7,876 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo de 2022 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

En ese sentido mediante 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.

(d) Resultados acumulados -

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

(e) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

## 19 INGRESOS POR SERVICIOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	30,888	31,967
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	10,259	10,491
Ingreso por comisión de ventas, Nota 10(a)	926	-
Otros ingresos diversos	-	1,922
	<u>42,073</u>	<u>44,380</u>

## 20 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>2022</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	9,370	13,065	7,890	30,326
Cargas de personal (c)	18,730	11,015	30	29,775
Tributos	43	3,585	22	3,650
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(d)	-	-	2,516	2,516
Depreciación	589	691	-	1,280
Depreciación de derecho de uso	1,420	266	-	1,686
Amortización	619	743	-	1,362
Cargas diversas de gestión	366	326	9	700
	<u>31,137</u>	<u>29,691</u>	<u>10,467</u>	<u>71,295</u>

	<u>Costo de Servicios</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>2021</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	8,700	12,459	8,193	29,352
Cargas de personal (c)	17,138	9,339	251	26,728
Tributos	133	3,852	35	4,020
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(d)	-	-	438	438
Depreciación	2,229	1,230	-	3,459
Depreciación de derecho de uso	-	1,838	-	1,838
Amortización	1,712	195	-	1,907
Cargas diversas de gestión	434	1,034	109	1,577
	<u>30,346</u>	<u>29,947</u>	<u>9,026</u>	<u>69,319</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.1) y 10(a)	6,124	4,354
Honorarios profesionales (b.2)	5,525	7,513
Reparación y mantenimiento (b.3)	4,544	4,111
Servicios de publicidad (b.4)	2,885	2,917
Seguridad y vigilancia	2,240	2,257
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	3,965	4,726
Electricidad y agua	1,761	1,408
Gastos de comunicación	1,183	877
Alquileres de corto plazo	907	269
Comisiones ventas y/o alquiler	718	328
Gastos notariales	413	430
Gastos de representación	9	8
Otros servicios brindados por terceros	52	154
	<u>30,326</u>	<u>29,352</u>

(b.1) Corresponde a los servicios de asesoramiento y gerenciamiento recibidos de sus subsidiarias del Grupo.

(b.2) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(b.3) Corresponden a, los cuales han sido refacturados en el 2022 y 2021 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(b.4) Corresponde principalmente a los desembolsos por la publicidad de los proyectos urbanísticos que se han entregado durante el 2022 y 2021.

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Sueldo y salarios	17,953	16,426
Participación de trabajadores	6,191	5,570
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,622	1,640
Beneficios sociales	1,268	954
Aportes sociales	1,149	1,187
Capacitaciones y otros	<u>1,592</u>	<u>951</u>
	<u>29,775</u>	<u>26,728</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con una planilla de 105 empleados (al 31 de diciembre de 2021, la Compañía contaba con 100 empleados).

## 21 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Recuperación de pérdida esperada, Nota 7(d)	7	11,442
Ingresos diversos	<u>643</u>	<u>288</u>
	<u>650</u>	<u>11,730</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Gastos de proyectos (*)	4,913	4,968
Baja de activos	-	1,347
Intereses sobre sanciones administrativas	-	966
Donaciones	-	631
Gastos diversos	<u>485</u>	<u>194</u>
	<u>5,398</u>	<u>8,106</u>

(\*) Corresponden a gastos extraordinarios incurridos en los proyectos El Olivar, La Estancia y Esmeralda 4.

## 22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	1,932	952
Interés por depósitos a plazo	1,250	240
Intereses por devolución de impuestos (23 -c)	-	6,038
Otros ingresos financieros	<u>2,261</u>	<u>2,830</u>
	<u>5,443</u>	<u>10,060</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 10 (a)	17,820	20,705
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13 (e)	11,589	14,964
Devengamiento de costos transaccionales	246	256
Intereses de pasivo por arrendamientos	150	262
Valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8 (e)	81	92
Otros gastos financieros	600	2,913
	<u>30,486</u>	<u>39,193</u>

## 23 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 separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

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

(b) Ley del Impuesto a las ganancias en Perú -

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 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 de la Compañía, 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 Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2015, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022, por el cual la Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/4,221 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada del año 2017 y compensó dichos reparos tributarios con crédito por saldo a favor que la Compañía mantenía.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia considera que no surgirán pasivos significativos como resultado de estas fiscalizaciones tributarias para los estados financieros separados.

En el año 2021 la Compañía rectificó las declaraciones juradas de los años 2017, 2018 y 2019, la administración tributaria verifico los años 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 año 2015 fue rectificado en diciembre 2020, esta rectificatoria fue verificada por la Administración Tributaria en el ejercicio 2021, en la que concluye que la rectificatoria surte efecto en el 2021 y procedió en ese año la devolución del pago en exceso de S/20 millones más S/6 millones de intereses.

En el mes agosto de 2022 SUNAT notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2018, este proceso se encuentra en el segundo requerimiento de información.

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Impuesto a las ganancias:</b>		
Corriente	( 35,943)	( 1,705)
Diferido, Nota 17	<u>13,403</u>	<u>( 31,941)</u>
<b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>	<u>( 22,540)</u>	<u>( 33,646)</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 de la Compañía, como sigue:

	<u>2022</u> S/000	%	<u>2021</u> S/000	%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>73,477</u>	100.00	<u>112,410</u>	100.00
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	( 21,676)	( 29.50)	( 33,161)	( 29.50)
Agregados permanentes	( 1,745)	( 2.37)	( 2,544)	( 2.26)
Dividendos percibidos	1,523	2.07	4,909	4.37
Cambio de estimado en la DJ (*)	<u>( 642)</u>	<u>( 0.88)</u>	<u>( 2,850)</u>	<u>( 2.54)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>( 22,540)</u>	<u>( 30.68)</u>	<u>( 33,646)</u>	<u>( 29.93)</u>

- (\*) Por el año 2021, corresponde a las modificaciones a la provisión del impuesto a las ganancias por las rectificatorias de la DJS 2015, 2017, 2018 y 2019 que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo.

Por el año 2022, corresponde a la variación a la provisión del impuesto a las ganancias por la rectificatoria del ejercicio 2017 por la fiscalización de SUNAT.

- (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 de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

- (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 la Compañía.

## 24 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, la Compañía está organizada en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, por lo que sus segmentos principales diferenciables son los siguientes:

- Venta de lotes y macrolotes.
- Servicios corporativos y otros.

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:

	<b>Lotes residenciales y macrolotes S/000</b>	<b>Servicios corporativos y otros S/000</b>	<b>Sub total S/000</b>
<b>Año 2022</b>			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	142,087	31,815	173,902
Costo de venta y de servicios	( 16,624)	( 31,137)	( 47,761)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	( 734)	( 2,629)	( 3,363)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>124,729</b>	<b>( 1,951)</b>	<b>122,778</b>
Gastos de venta	( 10,405)	( 62)	( 10,467)
Gastos de administración	( 18,847)	( 10,844)	( 29,691)
Otros ingresos y gastos, neto	( 5,038)	289	( 4,749)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>90,439</b>	<b>( 12,568)</b>	<b>77,871</b>
Ingresos y gastos financieros	( 7,307)	( 17,736)	( 25,043)
Ingresos por dividendos	1,328	3,835	5,163
Diferencia en cambio, neta	12,653	2,833	15,486
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>97,113</b>	<b>( 23,636)</b>	<b>73,477</b>
Activo corriente	198,692	17,366	216,057
Activo no corriente	467,703	2,168,113	2,635,817
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>666,395</b>	<b>2,185,479</b>	<b>2,851,874</b>
Pasivo corriente	214,345	8,150	222,494
Pasivo no corriente	360,425	80,703	441,129
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>574,770</b>	<b>88,853</b>	<b>663,623</b>

	<b>Lotes residenciales y macrolotes S/000</b>	<b>Servicios corporativos y otros S/000</b>	<b>Sub total S/000</b>
<b>Año 2021</b>			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	283,796	32,115	315,911
Costo de venta y de servicios	( 92,941)	( 30,346)	( 123,288)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,149	( 2,806)	1,343
<b>Utilidad bruta</b>	<b>195,004</b>	<b>( 1,037)</b>	<b>193,967</b>
Gastos de venta	( 8,246)	( 781)	( 9,027)
Gastos de administración	( 22,792)	( 7,155)	( 29,947)
Otros ingresos y gastos, neto	5,110	( 1,486)	3,624
<b>Utilidad operativa</b>	<b>169,076</b>	<b>( 10,459)</b>	<b>158,617</b>
Ingresos y gastos financieros	( 8,411)	( 20,722)	( 29,133)
Ingresos por dividendos	9,151	7,490	16,641
Diferencia en cambio, neta	( 30,288)	( 3,427)	( 33,715)
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>139,528</b>	<b>( 27,118)</b>	<b>112,410</b>
Activo corriente	308,810	15,689	324,500
Activo no corriente	534,012	2,043,903	2,577,915
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>842,822</b>	<b>2,059,592</b>	<b>2,902,415</b>
Pasivo corriente	113,021	6,777	119,797
Pasivo no corriente	595,914	49,596	645,510
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>708,935</b>	<b>56,373</b>	<b>765,307</b>

## 25 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

### (a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2015 la Compañía retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; El Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Psicólogos para la designación un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

(a.2) Adicionalmente, la Compañía 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 2022 y de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/15 miles.

**26 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION**

	<u>Nota</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Utilidad neta		50,938	78,764
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	2,516	438
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7 (	7)	( 11,442)
Depreciación		1,280	3,459
Amortización		1,362	1,907
Retiro y ajustes a inmueble, maquinaria y equipo	(	10)	1,230
Depreciación activo derecho de uso		1,686	1,838
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso		-	( 43)
Intereses devengados de arrendamientos y deuda	13	11,739	15,226
Diferencia en cambio de arrendamientos		571	555
Impuesto a las ganancias diferidos	17 (	13,403)	31,941
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	3,363 (	1,343)
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		135,815	15,498
Otras cuentas por cobrar, neto		2,683	4,007
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	(	7,283)	( 17,593)
Inventarios, neto		13,068	83,371
Gastos contratados por anticipado	(	77)	505
Cuentas por pagar comerciales	(	2,739)	( 4,956)
Otras cuentas por pagar	(	6,968)	16,306
Otras cuentas por pagar a relacionadas		17,612	20,188
Ingresos diferidos	(	865)	( 6,447)
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		<u>211,281</u>	<u>233,409</u>

**27 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.