

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

CONTENIDO	Páginas
Estado consolidado de situación financiera	1
Estado consolidado de resultados	2
Estado consolidado de otros resultados integrales	3
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 76

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense

**INVERSIONES CENTENARIO
S.A.A. Y SUBSIDIARIAS**

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022 S/000	2021 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	154,857	233,189
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	213,275	293,708
Otras cuentas por cobrar, neto	8	53,438	68,775
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(b)	2,285	245
Inventarios, neto	9	393,851	358,017
Gastos contratados por anticipado		<u>2,312</u>	<u>3,012</u>
Total activo corriente		<u>820,018</u>	<u>956,946</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	758,090	708,044
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	19,401	16,261
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,501	1,211
Activos por derecho de uso, neto	18	29,392	13,251
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	107,673	155,243
Propiedades y equipo, neto	12	30,872	34,989
Propiedades de inversión	13	3,307,782	3,547,937
Activos intangibles, neto		14,565	10,692
Activo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>16,727</u>	<u>19,599</u>
Total activo no corriente		<u>4,286,003</u>	<u>4,507,227</u>
Total activo		<u>5,106,021</u>	<u>5,464,173</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022 S/000	2021 S/000
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	724,001	506,368
Cuentas por pagar comerciales	15	274,567	357,427
Otras cuentas por pagar	16	58,453	80,436
Pasivo por arrendamiento	18	2,318	1,622
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(b)	254	254
Ingresos diferidos	17	<u>35,139</u>	<u>19,924</u>
Total pasivo corriente		<u>1,094,732</u>	<u>966,031</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	14	551,752	1,059,952
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	133,090	40,362
Pasivo por arrendamiento	18	30,872	14,744
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>632,398</u>	<u>652,715</u>
Total pasivo no corriente		<u>1,348,112</u>	<u>1,767,773</u>
Total pasivo		<u>2,442,844</u>	<u>2,733,804</u>
Patrimonio	20		
Capital emitido		577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reservas		165,607	146,480
Resultados no realizados		10,659	(7,374)
Resultados acumulados		<u>1,329,150</u>	<u>1,431,537</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2,592,667</u>	<u>2,657,894</u>
Participación no controlante		<u>70,510</u>	<u>72,475</u>
Total patrimonio neto		<u>2,663,177</u>	<u>2,730,369</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>5,106,021</u>	<u>5,464,173</u>

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 76 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	528,665	609,614
Ingreso por venta de lotes industriales	9(d)	53,951	85,508
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	103,896	100,614
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	92,284	68,382
Ingresos por administración de inmuebles		35,787	32,997
Ingresos por venta de macrolotes	9(d)	35,877	40,624
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(183,431)	(240,678)
Otros ingresos operativos		127	156
Total ingresos		<u>667,156</u>	<u>697,218</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(239,658)	(287,826)
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	(35,733)	(53,593)
Costo de arrendamiento y servicios	21	(8,553)	(8,518)
Costo de administración de inmuebles	21	(27,552)	(25,442)
Costo de venta de macrolotes	9(d)	(15,852)	(30,078)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	89,195	126,959
Total costos		<u>(238,153)</u>	<u>(278,498)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	(210,854)	154,713
Utilidad bruta		<u>218,149</u>	<u>573,433</u>
Gastos de venta	21	(72,244)	(67,105)
Gastos de administración	21	(103,670)	(99,771)
Otros ingresos	22	3,368	16,017
Otros gastos	22	(28,055)	(16,504)
Utilidad operativa		<u>17,548</u>	<u>406,070</u>
Ingresos financieros	23	4,584	12,046
Gastos financieros	23	(102,699)	(109,045)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11(g)	7,156	(6,568)
Diferencia en cambio, neta	3.1.a. i	33,785	(88,871)
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>(39,626)</u>	<u>213,632</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	24(d)	8,581	(61,260)
(Pérdida) utilidad neta		<u>(31,045)</u>	<u>152,372</u>
(Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(31,481)	145,086
Participación no controlante		436	7,286
		<u>(31,045)</u>	<u>152,372</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	26	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	26	<u>(0.05)</u>	<u>0.25</u>

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 76 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
(Pérdida) utilidad neta		(31,045)	152,372
Otros resultados integrales			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	205	(341)
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	<u>17,828</u>	<u>9,203</u>
Total otros resultados integrales		<u>18,033</u>	<u>8,862</u>
Resultado integral neto		<u>(13,012)</u>	<u>161,234</u>

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 76 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/000	Capital adicional S/000	Otras reservas S/000	Reservas S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000	Participación no controlante S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	577,245	507,736	2,270	125,382	(16,236)	1,316,246	2,512,643	68,854	2,581,497
Impuesto diferido de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(9,149)	(9,149)	-	(9,149)
Saldos al 1 enero de 2021 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(16,236)</u>	<u>1,307,097</u>	<u>2,503,494</u>	<u>68,854</u>	<u>2,572,348</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	145,086	145,086	7,286	152,372
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	8,862	-	8,862	-	8,862
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	8,862	145,086	153,948	7,286	161,234
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	21,098	-	(21,098)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,665)	(3,665)
Liquidación de empresas	-	-	-	-	-	-	452	452	-	452
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,480</u>	<u>(7,374)</u>	<u>1,431,537</u>	<u>2,657,894</u>	<u>72,475</u>	<u>2,730,369</u>
Saldos al 1 de enero de 2022	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>570,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,480</u>	<u>(7,374)</u>	<u>1,431,537</u>	<u>2,657,894</u>	<u>72,475</u>	<u>2,730,369</u>
Ajuste años anteriores impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	(30,417)	(30,417)	-	(30,417)
Ajuste años anteriores propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	(19,934)	(19,934)	-	(19,934)
Ajuste años anteriores en negocio conjunto	-	-	-	-	-	-	(1,428)	(1,428)	-	(1,428)
Saldos al 1 enero de 2021 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>570,736</u>	<u>2,270</u>	<u>146,480</u>	<u>(7,374)</u>	<u>1,379,758</u>	<u>2,606,115</u>	<u>72,475</u>	<u>2,678,590</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(31,481)	(31,481)	436	(31,045)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	18,033	-	18,033	-	18,033
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	18,033	(31,481)	(13,448)	436	(13,012)
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	19,327	-	(19,327)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,401)	(2,401)
Liquidación de empresas	-	-	-	-	(200)	-	200	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>165,607</u>	<u>10,659</u>	<u>1,329,150</u>	<u>2,592,667</u>	<u>70,510</u>	<u>2,663,177</u>

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 76 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Cobranza y anticipo de cliente		628,855	541,433
Intereses cobrados por ventas a plazo		92,284	71,694
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(264,487)	(122,372)
Pago de impuesto a la renta		(53,750)	(37,528)
Devolución de impuesto a la renta		11,774	31,186
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales		(58,819)	(51,725)
Otras cobranzas (pagos) de efectivo relativo a la actividad		10,427	(90,133)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	29	<u>366,284</u>	<u>342,555</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Devolución de aporte de inversiones	11(f)	49,463	21,125
Dividendos cobrados	11(h)	1,917	7,489
Adiciones de propiedades de inversión	13(g)	(109,125)	(197,514)
Compra de propiedades y equipos	12	(1,278)	(1,490)
Compra de intangibles		(6,200)	(4,370)
Cobro por venta de propiedades y equipos		222	146
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(65,001)</u>	<u>(174,614)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieros	14(d)	279,036	522,310
Préstamos otorgados a relacionadas		(100)	-
Pago de obligaciones financieras	14(d)	(574,147)	(599,054)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(d)	(77,072)	(79,329)
Pago de arrendamientos	18(d)	(3,243)	(2,809)
Pago de intereses de arrendamientos	18(d)	(1,688)	(1,024)
Dividendos pagados a no controladores	20(d)	(2,401)	(3,665)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(379,615)</u>	<u>(163,571)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(78,332)	4,370
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		233,189	228,819
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>154,857</u>	<u>233,189</u>
Transacciones que no representan flujos			
Dividendos pendientes de pago	11(h)	1,917	-
Nuevos arrendamientos	18(a)	19,320	3,396
Ganancia no realizada de derivados de cobertura	20(e)	25,287	13,054

Las notas que se acompañan de la página 6 a la 76 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

1.2 Actividad económica -

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

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2021), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria como se describe a continuación:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos B y C. El modelo de negocio del Grupo consiste en adquirir extensos paños de tierra para el desarrollo de ciudades y urbanizaciones; posteriormente, gestiona el saneamiento de las urbanizaciones instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo tiene un portafolio de proyectos en los distritos de Carabayllo, Pachacamac, Lurín y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Cañete, Ica, Huancayo y Tacna.

Asimismo, el Grupo viene desarrollando el parque industrial más grande del país en el distrito de Lurín, bajo la marca Macrópolis, para la comercialización de lotes industriales que además cuenta con equipamiento urbano como áreas de recreación, zona comercial, de almacenaje y usos afines y complementarios al rubro industrial. Cuenta con un banco de tierras importante con zonificación industrial

(b) Renta Inmobiliaria -

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

El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, cuya remodelación iniciará durante el 2023 y se espera entrar en operación entre diciembre de 2024 y enero de 2025.

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

Nombre	Actividad económica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de habilitación urbana de lotes residenciales para su posterior venta; asimismo es holding de los negocios de desarrollo urbano del Grupo.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de construcción, remodelación de oficinas y centros comerciales para su posterior arrendamiento; asimismo es holding de los negocios de arrendamiento del Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.,	Esta entidad se encargará del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real en el distrito de San Isidro. Se espera entrar en operación entre diciembre de 2024 y enero de 2025.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.;	Su objeto principal es la compra, venta, usufructo, permuta, de bienes inmuebles de lotes industriales y eventualmente lotes residenciales. Actualmente, se dedica a la ejecución de un proyecto en la ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.;	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.;	Gestión, operación y arrendamiento de locales comerciales y un centro de abastecimiento modelo, denominado Minka en la provincia constitucional del Callao.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.;	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios y centros comerciales de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. Actualmente, opera los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real, Centro de Negocios Cronos y el Centro Comercial Minka.

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2022 %	2021 %	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000
Matriz -										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,851,874	2,902,415	663,623	765,307	2,188,251	2,137,108	50,938	78,764
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	100.00	1,396,242	1,487,619	606,210	660,155	790,032	827,464 (	41,206)	51,033
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	31,594	32,610	3,626	3,641	27,968	28,969	5 (	1,309)
Multimercados Zonales S.A.	99.99	99.99	540,023	555,530	218,009	212,587	322,014	342,943	14,956 (	809)
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C	99.99	99.99	14,288	14,108	2,778	2,983	11,510	11,125	385 (	606)
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	2,298	2,398	1,000	1,036	1,298	1,362 (	64)	16
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	19,121	17,721	10,350	9,866	8,771	7,854	916	477
Centenario Corporativo S.A.C. - En Liquidación	99.99	99.99	-	1,650	-	-	-	1,650	-	194
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	99.99	99.99	1,520,493	1,549,550	569,563	623,914	950,930	925,636 (	10,025)	35,924
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99	99.99	2,003,628	2,023,971	686,010	748,245	1,317,618	1,275,726 (	13,470)	21,932
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99	99.94	212,026	214,468	53,266	36,810	158,760	177,658 (	9,597)	2,620
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	199,503	206,934	55,598	59,020	143,905	147,915	891	14,870

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

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2022 %	2021 %	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000	2022 S/000	2021 S/000
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	60,909	56,248	26,575	20,417	34,334	35,831	9,891	3,913
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	308,846	393,747	172,322	166,448	136,524	227,299	5,755	4,939
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	85,279	97,710	66,164	74,874	19,115	22,836 (	495) (	15,959)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	30,506	30,282	13,383	12,900	17,123	17,382 (	259) (	1,855)

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

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, desde el mes de marzo de 2020 a la fecha, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional el cual se vino extendiendo 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 28 de octubre de 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 durante el estado de emergencia, 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, el Grupo considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, el Grupo no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando la sólida posición financiera y de capital de trabajo del Grupo.

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes y de renta inmobiliaria. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio de venta de lotes 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. En el caso del negocio de renta inmobiliaria la gerencia considera que no ha habido impacto en las operaciones de los negocios de oficinas y centros comerciales; a nivel de seguridad se cuenta con plan que se va activando gradualmente de acuerdo a los riesgos que se vayan identificando. La Compañía continúa monitoreando la 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 consolidados -

Los estados financieros consolidados 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 para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 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 consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación y presentación -

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

Los estados financieros consolidados 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 consolidados 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.

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

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 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 consolidados 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 el Grupo. La evaluación del Grupo sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros consolidados 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. El Grupo evaluará durante el 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

El Grupo evaluará durante el 2023 y 2024 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- 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.

El Grupo 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 del Grupo:

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

2.3 Consolidación de estados financieros - Subsidiarias -

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

Las subsidiarias son las entidades sobre las que la Compañía posee control. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta o tiene derechos a retornos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Compañía. Estas se dejan de consolidar desde la fecha en la que el control cesa.

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladas, incluso si esto resulta en participaciones no controladas con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía; no obstante, 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no considerado necesario realizar ajustes a las políticas contables de sus subsidiarias. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

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

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

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

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

Asociadas -

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

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

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

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

2.4 Información por segmentos (Nota 25) -

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

2.5 Transacciones en moneda extranjera (Nota 3.1.a.i) -

Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) -

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

2.7 Instrumentos financieros (Notas 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16 y 18)-

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

2.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un 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 consolidado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado consolidado de otros resultados integrales.

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

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

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

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

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

- Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, el grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.

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

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

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

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes residenciales, industriales y macrolotes.
- Cuentas por cobrar por arrendamientos.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

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

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

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

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

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

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

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

Castigos -

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

2.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 los instrumentos de cobertura del Grupo se clasifican como coberturas de flujo de efectivo.

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

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

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

2.8 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -

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

2.9 Inventarios (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 provisión para desvalorización de existencias con cargo a los resultados consolidados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

2.10 Propiedades de inversión (Nota 13) -

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

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

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

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

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

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

Si un inmueble ocupado por el Grupo se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo". En caso de que el inmueble se encuentre deteriorado, cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

2.11 Propiedades y equipos (Nota 12) -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

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

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

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

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

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

2.12 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.

2.13 Cuentas por pagar comerciales (Nota 15) -

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

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

2.14 Arrendamientos (Nota 18) -

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

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

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

Activo por derecho de uso -

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

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

Pasivo por arrendamiento -

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

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

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

Excepciones al reconocimiento -

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

2.15 Beneficios a los empleados (Nota 21-b) -

a) Participación en las utilidades –

El Grupo 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 -

El Grupo 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 del Grupo 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. El Grupo 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 consolidado de situación financiera.

2.16 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Notas 19 y 24) -

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

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

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

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

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

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

2.17 Ingresos diferidos (Nota 17) -

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

2.18 Provisiones -

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

2.19 Pasivos y activos contingentes (Nota 27) -

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

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

2.20 Capital (Nota 20)-

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

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

2.21 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Nota 9 y 21)-

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

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

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, el Grupo realiza un análisis de portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro o más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado trimestralmente. El Grupo, 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 del Grupo. Ver Nota 4.2.b.

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

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

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

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

(e) Intereses -

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

(f) Dividendos recibidos -

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

(g) Costos y gastos -

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

2.22 Distribución de dividendos (Nota 20-d) -

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

2.23 Utilidad por acción (Nota 26) -

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

2.24 Eventos subsecuentes (Nota 30) -

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

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgos de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

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

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

	<u>2022</u> <u>US\$000</u>	<u>2021</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,016	14,922
Cuentas por cobrar comerciales	19,372	38,280
Cuentas por cobrar a relacionadas	105	100
Otras cuentas por cobrar	<u>4,151</u>	<u>1,232</u>
	<u>33,644</u>	<u>54,534</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(172,097)	(191,637)
Cuentas por pagar comerciales	(65,520)	(68,102)
Pasivo por arrendamiento	(4,500)	-
Otras cuentas por pagar	<u>(2,870)</u>	<u>(6,177)</u>
	<u>(244,986)</u>	<u>(265,916)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(211,342)</u>	<u>(211,382)</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/33,785 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/88,871 miles en el 2021).

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

	Variación en tasa de cambio		2022		2021
	%		S/000		S/000
Análisis de sensibilidad					
Devaluación -					
Soles	5	(	40,219)	(	41,949)
Soles	10	(	80,439)	(	83,899)
Revaluación					
Soles	5		40,219		41,949
Soles	10		80,439		83,899

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

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

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

El riesgo de tasa de interés para el Grupo surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado y otros préstamos de corto y largo plazo a tasa fija, ver Nota 14.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 el Grupo tiene cobertura (Swap) del 65% del préstamo sindicado a tasa variable.

Si la tasa libor de la porción del préstamo sindicado no cobertura hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/1,540 miles en el 2022 (S/1,846 miles en el 2021).

Durante el 2022 y 2021 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

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

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

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

Producto de esta evaluación, en enero de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR 3M y se comunicó al Banco Scotiabank dicha decisión. A la fecha está en proceso de adecuación de la documentación para firmar el acuerdo de cambio, que se espera realizar en marzo de 2023, que corresponde a la fecha de pago de la deuda.

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

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

(b) Riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

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

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 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	1.96%	3.30%	2.53%	2.27%
2	3.88%	6.50%	5.00%	4.50%
3	5.76%	9.59%	7.41%	6.67%
4	7.60%	12.57%	9.76%	8.79%
5	9.41%	15.46%	12.05%	10.87%
6	11.18%	18.25%	14.28%	12.89%
7	12.92%	20.96%	16.45%	14.87%
8	14.63%	23.57%	18.57%	16.81%
9	16.30%	26.09%	20.63%	18.70%
10	17.94%	28.53%	22.64%	20.55%

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

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada tanto para los años 2022 y 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	19.97%
Lima	15.63%
Sur	16.12%
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 -

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

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento. Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimientos del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (180 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política del Grupo. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

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

(c) Riesgo de liquidez -

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

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

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

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

31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un capital de trabajo negativo de S/274,714 miles, el cual espera ser revertido con las acciones descritas en la Nota 14(a).

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

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2022				
Otros pasivos financieros (*)	856,610	252,560	756,814	1,865,984
Cuentas por pagar comerciales	274,567	133,090	-	407,657
Pasivo por arrendamientos (**)	4,176	20,177	24,462	48,815
Otras cuentas por pagar (***)	32,873	-	-	32,873
	<u>1,168,226</u>	<u>405,826</u>	<u>781,276</u>	<u>2,355,329</u>

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Otros pasivos financieros (*)	561,716	888,336	288,456	1,738,508
Cuentas por pagar comerciales	357,427	40,362	-	397,789
Pasivo por arrendamientos (**)	2,593	7,681	16,629	26,903
Otras cuentas por pagar (***)	<u>40,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,921</u>
	<u>962,657</u>	<u>936,379</u>	<u>305,085</u>	<u>2,204,121</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2022 S/590,231 miles (S/172,188 miles al 31 de diciembre 2021).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2022 S/15,625 miles (S/10,537 miles al 31 de diciembre 2021).

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

3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, fueron como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	1,775,307	2,061,165
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(<u>154,857</u>)	(<u>233,189</u>)
Deuda neta (A)	1,620,450	1,827,976
Total patrimonio (B)	<u>2,663,177</u>	<u>2,730,369</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.61</u>	<u>0.67</u>

(*) El Grupo 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 el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

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

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

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

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2022				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	-	-	1,501
Derivados de cobertura	-	-	15,523	15,523
Propiedades de inversión	-	-	3,307,782	3,307,782
	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2021				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,211	-	-	1,211
Propiedades de inversión	-	-	3,547,937	3,547,937
Pasivos:				
Derivados de cobertura	-	-	9,434	9,434

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

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

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

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

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

(i) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 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 -

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

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. La vacancia promedio para el periodo 2021 fue de 21% para oficinas del CER, 44% para Oficinas del Centro Comercial Camino Real y 15% para Cronos. La vacancia para el año 2022 es en promedio 22% para oficinas del Centro Empresarial Real, 45% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 10% para oficinas del edificio Cronos. A partir del 2023 en adelante, se estima una vacancia promedio de 5-6% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos y 10% para oficinas del Centro Comercial Camino Real.

Los gastos operativos representan en promedio el 20% de los ingresos totales, y se mantiene el porcentaje a lo largo de la proyección. Se ha considerado una tasa de crecimiento anual de renta de mercado para las Torres de San Isidro y Cronos de entre 2% a 3%, y un ajuste anual de 2% para los gastos. El CAPEX considerado en los flujos es proporcionado por el área de Property Management y Proyectos, los cuales se basan en proyectos de mejora de las Torres, remodelación y habilitación de oficinas

Respecto al Centro Comercial Camino Real que se encuentra en etapa de remodelación, no se considera ocupación en esta etapa. Se estima abrir al público entre diciembre de 2024 y enero de 2025.

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

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

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

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

(v) Impuestos -

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la exposición del Grupo 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 2.10)

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 2.21-a)

Como se describe en la Nota 2.21-a, la política del Grupo para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis de 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, el Grupo 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, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes del Grupo.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

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

Al 31 de diciembre de 2022					
Nota	Designado como Instrumento de cobertura S/000	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/000	Medidos al costo amortizado S/000	Total S/000	
Activos financieros					
	6	-	-	154,857	154,857
	7	-	-	971,365	971,365
	8	15,523	-	2,045	17,568
	10	-	-	2,285	2,285
		-	1,501	-	1,501
		<u>15,523</u>	<u>1,501</u>	<u>1,130,552</u>	<u>1,147,576</u>
Pasivos financieros					
	14	-	-	1,275,753	1,275,753
	15	-	-	407,656	407,656
	16	-	-	32,873	32,873
	10	-	-	254	254
		-	-	<u>1,716,536</u>	<u>1,716,536</u>
Activos financieros					
	6	-	-	233,189	233,189
	7	-	-	1,001,752	1,001,752
	8	-	-	18,590	18,590
	10	-	-	245	245
		-	1,211	-	1,211
		-	<u>1,211</u>	<u>1,253,776</u>	<u>1,254,987</u>
Pasivos financieros					
	14	-	-	1,566,320	1,566,320
	15	-	-	397,789	397,789
	16	9,434	-	31,486	40,920
	10	-	-	254	254
		<u>9,434</u>	-	<u>1,995,849</u>	<u>2,005,283</u>

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

(**) No incluyen anticipos y créditos fiscales.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo (*)

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
A+	110,592	227,218
A-	4,181	84
A	<u>40,019</u>	<u>5,805</u>
	<u>154,792</u>	<u>233,107</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>
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	1,501	1,211

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	89,005	152,883
Depósitos a plazo (b)	55,000	77,500
Fondos fijos	<u>65</u>	<u>82</u>
	144,070	230,465
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental (c)	8,434	1,569
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank (d)	<u>2,353</u>	<u>1,155</u>
	<u>154,857</u>	<u>233,189</u>

- (a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses a tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/67,086 miles y US\$8,562 miles en moneda extranjera (S/95,948 miles y US\$14,922 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 las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.
- (b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo mantiene depósitos a plazo con vencimientos de 21 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/1,304 miles y S/406 miles, respectivamente, ver nota 23.

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

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: “Real 6 y Real 10”, incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos, ver Nota 14(c.1).

A inicios del 2022, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro. Asimismo, a partir de abril de 2022, se incorporó, de manera temporal al Patrimonio Fideicometido San Isidro, la Torre Pilar, así como los flujos que genera este inmueble con el propósito de fortalecer la estructura del patrimonio.

- (d) En noviembre de 2021, Multimercados Zonales S.A.C actuando como Originador constituyó un fideicomiso de titulización con Scotia Titulizadora como Fiduciario, donde el Originador transfiere en fideicomiso los derechos de cobro y flujos dinerarios, originados por la explotación comercial del Centro Comercial “Minka”, en favor del Fiduciario, con el propósito de que estos conformen el Patrimonio Fideicometido y de esa manera realizar la primera emisión de bonos de titulización, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicometido los cuales fueron colocados por oferta privada conforme a lo que se establezca en el Acto Constitutivo y/o el Acto Complementario respectivo, dentro del marco del Programa, ver Nota 14(c.2).

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	968,737	995,830
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	19,425	21,205
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>448</u>	<u>442</u>
	988,610	1,017,477
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>17,245</u>)	(<u>15,725</u>)
	<u>971,365</u>	<u>1,001,752</u>
Por plazo -		
Porción corriente	213,275	293,708
Porción no corriente	<u>758,090</u>	<u>708,044</u>
	<u>971,365</u>	<u>1,001,752</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo ha reconocido S/92,284 miles y S/68,382 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	15,725	29,971
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales (f.2), Nota 21(a)	4,896	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 21(a)	883	2,071
Recupero pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, Nota 22(a)	-	(13,904)
Otros recuperos Nota 22(a)	(1,666)	(1,075)
Castigos	(2,594)	(1,338)
Saldo final	<u>17,245</u>	<u>15,725</u>

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

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

	<u>Cuentas por cobrar</u> <u>Comerciales</u> S/000	<u>Pérdida esperada</u> <u>de crédito</u> S/000	<u>Neto</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2022			
Vigentes -	3,355	-	3,355
Vencidas -			
De 1 a 180 días	8,975	47	8,928
Mayores a 180 días	<u>7,095</u>	<u>4,606</u>	<u>2,489</u>
	<u>19,425</u>	<u>4,653</u>	<u>14,772</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Vigentes -	-	-	-
Vencidas -	6,535	-	6,535
De 1 a 180 días	6,759	45	6,714
Mayores a 180 días	<u>7,911</u>	<u>7,683</u>	<u>228</u>
	<u>21,205</u>	<u>7,728</u>	<u>13,477</u>

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

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

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	710,578	100,159	45,494	856,231
Nuevos activos originados	414,122	22,507	7,114	443,743
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(249,775)	(16,467)	(6,326)	(272,568)
Transferencias a la Etapa 1	28,755	(25,813)	(2,942)	-
Transferencias a la Etapa 2	(81,712)	84,649	(2,937)	-
Transferencias a la Etapa 3	(19,162)	(10,943)	30,105	-
Castigos	(72,017)	(28,945)	(20,378)	(121,340)
Saldo al final del año (*)	<u>730,789</u>	<u>125,147</u>	<u>50,130</u>	<u>906,066</u>
Año 2021				
Saldo al inicio del año	627,122	81,602	78,648	787,372
Nuevos activos originados	356,041	28,777	9,714	394,532
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(161,541)	(15,436)	(5,234)	(182,211)
Transferencias a la Etapa 1	28,292	(21,954)	(6,338)	-
Transferencias a la Etapa 2	(56,732)	60,461	(3,729)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,290)	(5,430)	17,720	-
Castigos	(70,222)	(27,852)	(45,282)	(143,356)
Saldo al final del año (*)	<u>710,670</u>	<u>100,168</u>	<u>45,499</u>	<u>856,337</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, lotes industriales, venta de lotes especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/11,980 miles, S/49,892 miles, S/0 y S/798 miles, respectivamente (S/30,382 miles, S/107,934 miles, S/376 miles y S/803 miles, respectivamente 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> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	1,308	552	4,715	6,575
Nuevos activos originados	1,102	186	1,010	2,298
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(234)	(21)	(237)	(492)
Transferencias a la Etapa 1	78	(71)	(7)	-
Transferencias a la Etapa 2	(727)	748	(21)	-
Transferencias a la Etapa 3	(3,162)	(1,742)	4,904	-
Castigos	(7,206)	(4,068)	(3,130)	(14,404)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	11,265	5,620	528	17,413
Saldo al final del año (*)	<u>2,424</u>	<u>1,204</u>	<u>7,762</u>	<u>11,390</u>

	<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>
Año 2021				
Saldo al inicio del año	8,058	2,493	9,927	20,478
Nuevos activos originados	606	165	1,107	1,878
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(374)	(32)	(264)	(670)
Transferencias a la Etapa 1	53	(43)	(10)	-
Transferencias a la Etapa 2	(295)	307	(12)	-
Transferencias a la Etapa 3	(1,505)	(666)	2,171	-
Castigos	(7,395)	(3,473)	(6,539)	(17,407)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>2,158</u>	<u>1,802</u>	<u>(1,666)</u>	<u>2,294</u>
Saldo al final del año (*)	<u>1,306</u>	<u>553</u>	<u>4,714</u>	<u>6,573</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/5,855 miles (S/9,151 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	106,658	198,958
Entre tres y cinco años	279,778	163,311
Más de cinco años	<u>371,654</u>	<u>345,775</u>
	<u>758,090</u>	<u>708,044</u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

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)	36,236	34,068
Activo por valor razonable de instrumentos financieros Derivados, Nota 20(e)	15,523	-
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (b)	13,878	22,366
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	5,043	5,043
Anticipos a proveedores (d)	2,259	1,749
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	3,382
Impuestos en trámite de devolución (f)	1,055	4,881
Reclamo por reintegro de conexión Calidda (g)	-	9,773
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (h)	-	4,989
Préstamos por cobrar a terceros	196	513
Préstamos por cobrar al personal	196	104
Otros	<u>857</u>	<u>2,334</u>
	<u>77,086</u>	<u>89,202</u>
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (i)	<u>(4,247)</u>	<u>(4,166)</u>
	<u>72,839</u>	<u>85,036</u>
Por plazo -		
Corriente	53,438	68,775
No corriente	<u>19,401</u>	<u>16,261</u>
	<u>72,839</u>	<u>85,036</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2022, S/16,722 miles se presentan como parte no corriente (S/11,758 miles al 31 de diciembre de 2021).
- (b) Al 31 de diciembre de 2022 el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/11,347 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/2,531 miles (S/14,457 miles y S/7,909 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2021).
- (c) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor del Grupo 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 el Grupo ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el 2022, el Grupo ha reconocido un valor descontado de S/81 miles (S/92 miles en 2021), ver Nota 23-b. La expectativa de cobro de la gerencia es el 2025.

Por otro lado, en el año 2018 se realizó un análisis sobre el cumplimiento de las contribuciones reembolsables que devengaron el cuarenta por ciento y procedió a realizar un castigo a la cuenta por cobrar de S/3,734 miles, por el no cumplimiento del mencionado factor.

- (d) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (e) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. 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.
- (f) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite devolución, los cuales se han venido devolviendo por la SUNAT los últimos años.
- (g) Corresponde a una cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis. Se estimaba que la recuperabilidad de la mencionada inversión se realizará en cuatro años, la que se iría realizando en función al consumo del servicio del gas natural de los futuros clientes que adquieran lotes en el proyecto Macropolis; en tal sentido. Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por cobrar fue cobrada en su totalidad.
- (h) Producto de la venta de los centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho realizada en años anteriores, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente, los cuales garantizan (i) el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por el Grupo y (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido al Grupo de manera proporcional al precio de venta por un total de US\$14,394 miles. Estos fondos se liberarían de la siguiente manera: (i) hasta el año 2020, el 75% del fondo (ya liberado) y (ii) en el año 2022, el 25% (pendiente de liberar), por consiguiente, al 31 de diciembre de 2022 el saldo fue totalmente liberado.

- (i) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(4,166)	(5,273)
Estimado para valor presente, Nota 23 (b)	(81)	(92)
Recupero (*)	-	1,201
Otros	-	(2)
Saldo final	<u>(4,247)</u>	<u>(4,166)</u>

(*) Durante el 2021 el Grupo reconoció un recupero de pérdida esperada de S/1,201 miles por valor del dinero en el tiempo correspondiente cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis (Nota 8-g), la misma que se cobró en su totalidad en el 2022.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

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)	306,631	238,621
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	13,836	22,605
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	58,108	88,548
	<u>15,276</u>	<u>8,243</u>
	<u>393,851</u>	<u>358,017</u>

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lima	155,239	108,633
Lurín	104,671	81,348
Trujillo	20,882	9,756
Tacna	8,210	68
Ica	7,388	12,007
Chiclayo	6,369	7,765
Piura	2,890	16,198
Huancayo	982	2,846
	<u>306,631</u>	<u>238,621</u>

- (b) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses y al 31 de diciembre de 2022 corresponden a los proyectos Palmeras 6, Casa Blanca 6 ubicadas en Piura y Chiclayo. Los proyectos Golf de Santa Clara 1 y Granados 1, ubicados en Lima y Tacna, respectivamente, fueron entregados durante el 2022. A continuación, se detalla la distribución:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Chiclayo	7,062	-
Piura	6,774	-
Lima	-	17,047
Tacna	-	5,558
	<u>13,836</u>	<u>22,605</u>

- (c) Los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lima, Lurín, Chiclayo, Junín y Tacna; corresponden a los proyectos La Planicie 4B, Casa Blanca 7, Valle Real 4 y Granados 2, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El proyecto Altos del Valle 5-B, ubicado en la ciudad de Trujillo, fue entregado en el 2022. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lima	22,939	49,106
Lurín	18,995	16,601
Junín	6,802	6,802
Tacna	4,724	-
Chiclayo	4,648	4,956
Trujillo	-	11,083
	<u>58,108</u>	<u>88,548</u>

- (d) Durante el 2022, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/528,665 miles y S/53,951 miles, respectivamente (S/609,614 miles y S/85,508 miles, respectivamente en el 2021), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Asimismo, en el 2022, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/239,658 miles y S/35,733 miles, respectivamente (S/287,826 miles y S/53,593 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2021, respectivamente).

Durante el 2022 y de 2021 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/35,877 miles y S/40,624 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2022 y 2021 por S/15,852 miles y S/30,078 miles, respectivamente.

- (e) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- f) Como se explica en la Nota 13-o) el Grupo mantiene un predio adquirido con un contrato de compraventa de 30 has, en donde el Grupo viene desarrollando el proyecto Loma Bonita Etapa 1 y 2. Dicho predio tuvo un cambio de jurisdicción del distrito de Chilca a San Bartolo (Nota 13-o.iii) por el que se ha originado la siguiente situación en cada una de las etapas del proyecto Lima Bonita:

- La licencia de habilitación urbana de Loma Bonita 1 emitida por la municipalidad de Chilca es válida para las obras ya ejecutadas y contratos de venta garantizadas realizadas hasta antes de la fecha del cambio de jurisdicción. Como consecuencia del cambio de jurisdicción del distrito de Chilca al distrito de San Bartolo el predio a la fecha no cuenta con autorización municipal para celebrar contratos de venta garantizada en Loma Bonita 1.
- La licencia de habilitación urbana de Loma Bonita 1 expedida por la municipalidad de Chilca deberá ser regularizada ante la municipalidad de San Bartolo, cuando la municipalidad metropolitana de Lima apruebe la zonificación propuesta por la municipalidad distrital de San Bartolo, al igual que la recepción de obras de la referida habilitación urbana.
- Una vez aprobada por la municipalidad metropolitana de Lima la zonificación, la municipalidad de San Bartolo expedirá la licencia de habilitación urbana de Loma Bonita 1 y autorizar la venta garantizada de los lotes. Mientras no ocurra lo antes señalado, el Grupo no podrá obtener la recepción de obras de habilitación urbana de Loma Bonita 1 y los clientes actuales y futuros por tanto no podrán inscribir la compraventa de sus lotes.
- En Loma Bonita 2, pese a que no existe una zonificación aprobada por la municipalidad metropolitana de Lima, el Grupo cuenta con una licencia de habilitación urbana emitida por la municipalidad de San Bartolo que le permitiría continuar efectuando las ventas garantizadas de lotes.
- La recepción de la habilitación urbana de Loma Bonita 2 podrá ser aprobada por la Municipalidad de San Bartolo, cuando la municipalidad metropolitana de Lima apruebe la zonificación propuesta por la municipalidad de San Bartolo.
- Una vez aprobada por la municipalidad metropolitana de Lima la zonificación, la municipalidad de San Bartolo debiera expedir la licencia de recepción de obras de Loma Bonita 2. Mientras no ocurra lo antes señalado, los clientes actuales y futuros no podrán inscribir la compraventa de sus lotes.

El valor en libros de los predios provenientes del contrato de 30 has en donde se desarrolla el proyecto Loma Bonita asciende a S/25,179 miles presentados en el rubro de inventarios; asimismo, el Grupo mantiene en el rubro propiedades de inversión hectáreas de referido predio por un valor en libros de S/18,287 miles en el cual no se vienen realizando trabajos de habilitación urbana de ningún proyecto.

La expectativa de la Gerencia es que el cambio de zonificación se realice en el segundo semestre del 2023.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.C.	174	155

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar 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
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 15)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	252	-	264	-
Paz Centenario S.A.	6	11	59	11
Inversiones Real Once S.A.	190	-	119	4
	<u>448</u>	<u>11</u>	<u>442</u>	<u>15</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	368	-	245	-
Villa Club S.A.	-	254	-	254
	<u>368</u>	<u>254</u>	<u>245</u>	<u>254</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (a)	1,917	-	-	-
	<u>2,285</u>	<u>254</u>	<u>245</u>	<u>254</u>

(a) Corresponden a dividendos declarados por la asociada pendientes de cobro.

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

Durante el año 2022, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/11,798 miles (S/9,666 miles durante el año 2021). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

11 INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Negocios conjuntos	87,573	136,372
Asociadas	20,100	18,871
	<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

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

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2022</u> %	<u>2021</u> %	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	73,339	118,726
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	7,021	10,303
Inversiones Real Once S.A. (c)	50.00	50.00	7,213	7,343
			<u>87,573</u>	<u>136,372</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	20,100	18,871
			<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

- (a) Paz Centenario S.A. se constituye con el aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos y condominios de casas para vivienda. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (b) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el “Grupo Censal S.A.C.” con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El “Grupo Censal S.A.C.” inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.
- (c) La actividad económica de Inversiones Real Once S.A. es principalmente el arrendamiento de estacionamientos y locales comerciales, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

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

- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo, ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (e) El movimiento de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	155,243	190,425
Devolución de aportes de inversión(f)	(49,463)	(21,125)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (g)	7,156	(6,568)
Dividendos recibidos de asociadas (h)	(3,835)	(7,489)
Ajuste a la participación en los resultados de negocios conjuntos	(1,428)	-
Saldo final	<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

- (f) Durante el 2022, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/49,463 miles (S/21,125 miles durante el 2021).
- (g) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/7,156 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/130 miles y S/1,855, respectivamente y S/5,065 miles y S/4,076 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente (al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/6,568 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/928 miles y S/9,856, respectivamente y S/1,779 miles y S/2,437 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente). Los resultados se presentan en el rubro “Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos” del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo ha recibido dividendos por S/3,835 miles (pendientes de pago S/1,917 miles) y S/7,489 miles, respectivamente de su asociada Enotria S.A..

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

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

	<u>Edificios e instalaciones</u> S/000	<u>Equipos diversos y de cómputo</u> S/000	<u>Maquinaria y equipo</u> S/000	<u>Unidades de transporte</u> S/000	<u>Muebles y enseres</u> S/000	<u>Obras en Curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2021	55,113	18,417	9,185	1,652	6,096	70	90,533
Adiciones	1,151	149	7	-	-	183	1,490
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	(16,627)	(5,234)	(1,374)	(243)	(926)	-	(24,404)
Reclasificaciones	14,304	(8,043)	(7,607)	(956)	(2,280)	(14)	(4,596)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	53,941	5,288	211	453	2,890	240	63,023
Adiciones	101	249	-	112	-	816	1,278
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	(444)	(370)	-	-	-	-	(814)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	53,598	5,167	211	565	2,890	1,056	63,487
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2021	(20,749)	(15,716)	(5,295)	(1,604)	(4,988)	-	(48,352)
Adiciones (a)	(5,743)	(839)	(26)	(81)	(486)	-	(7,175)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	15,402	5,091	1,368	232	804	-	22,897
Reclasificaciones	(12,214)	8,488	3,840	1,120	3,361	-	4,596
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(23,304)	(2,976)	(112)	(333)	(1,309)	-	(28,034)
Adiciones (a)	(3,949)	(657)	(16)	(46)	(420)	-	(5,088)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	203	302	-	-	-	-	505
Ajustes	-	-	-	-	2	-	2
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(27,050)	(3,331)	(128)	(379)	(1,727)	-	(32,615)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2021	30,637	2,312	99	121	1,580	240	34,989
Al 31 de diciembre de 2022	26,548	1,836	83	186	1,163	1,056	30,872

- (a) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 21-a.
- (b) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipo" será recuperado con las utilidades futuras que genere el Grupo.
- (d) La Compañía no mantiene activos totalmente depreciados en uso relevantes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Oficinas (a)	1,050,025	1,073,179
Urbanizaciones (b)	586,885	500,449
Industrial (c)	652,804	936,234
Centros comerciales (d)	622,343	620,286
Banco de tierras (e)	<u>395,725</u>	<u>417,789</u>
	<u>3,307,782</u>	<u>3,547,937</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (b) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial cuya venta no está prevista en el corto plazo. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Cañete, Ica, Piura, Huancayo, Tacna y Trujillo. Los proyectos más importantes son Entrevalles, Golf de Santa Clara en Lima; Arenas de San Antonio, en Cañete, Las Palmeras en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, así como La Alborada en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él. Durante el 2022 el Grupo transfirió al rubro de Urbanizaciones el proyecto Entrevalles el que contará con diez etapas. La primera etapa ya fue entregada y la segunda etapa se encuentra en proceso inicial de habilitación urbana del rubro de inventarios.
- (d) Al 31 de diciembre del 2022 y de 2021, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (f) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/103,896 miles y S/100,614 miles, respectivamente.

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	3,547,937	3,360,734
Compra de inmuebles (h)	36,658	129,502
Costos incurridos por obras en curso (i)	72,467	68,012
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(97,147)	(126,536)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(3,855)	(38,488)
Cambios en el valor razonable (j)	(210,854)	154,713
Provisión por dudas en la recuperabilidad pagos (o)	(17,490)	-
Ajustes al valor razonable (*)	(19,934)	-
Saldo final	<u>3,307,782</u>	<u>3,547,937</u>

(*) Ajuste es producto del efecto de la corrección de la categoría de inmueble de unas propiedades de inversión.

- (h) Al 31 de diciembre de 2022, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos Proyecto Almonte por el reajuste de precio de compra por S/33,826 miles, ubicado en Lurin-Lima, denominado Macrópolis Sur; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/2,030 miles, (iii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante reorganización societaria por S/802 miles. Al 31 de diciembre de 2021, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos adquiridos a terceros por S/122,563 miles ubicado en Cañete Lima, denominado Chutana 2 de 60 Has, (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/5,133 miles, (iii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante la reorganización societaria por S/1,543 miles y (iv) pagos de alcabala por el terreno de Las Salinas S/263 miles.
- (i) Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos, Centro Comercial Camino Real, Centro Comercial Minka y terrenos no operativos por S/47,938 miles, S/17,526 miles, S/1,733 miles, S/4,774 miles y S/497 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real, remodelaciones en Centro Comercial "Minka", y terrenos no operativos por S/40,276 miles, S/20,458 miles, S/2,609 miles, S/2,198 miles, y S/2,471 miles, respectivamente.
- (j) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación en el largo plazo y posterior desarrollo, 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 no apalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

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

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Industrial	(13,048)	78,269
Oficinas (k)	(59,444)	38,338
Lotes y macrolotes	(151,050)	19,055
Centros comerciales	<u>(7,248)</u>	<u>19,051</u>
	<u>(230,790)</u>	<u>154,713</u>

La variación del valor razonable del 2022 incluye el ajuste de valor razonable S/19,934 miles.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$15-US\$33	US\$16-US\$33
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 10%	5% - 10%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2% - 3%	2.25% - 3%
Tasa de descuento	7.54% - 8.51%	7.69% - 8.51%

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

	<u>% de variación</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	71,780	76,630
Disminución	-5% (	71,780) (	76,630)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	59,893	43,465
Disminución	-5% (	58,893) (	43,465)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5% (	113,703) (	116,676)
Disminución	-0.5%	135,875	139,454

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

- (l) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2022:

	Terceros	
	US\$000	S/000
Periodo		
Hasta un año	18,824	43,069
Entre uno y cinco años	40,906	73,145
Más de cinco años	<u>16,641</u>	<u>62,056</u>
Total	<u>76,371</u>	<u>178,270</u>

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

	2022	2021
	S/000	S/000
Hasta un año	114,976	102,584
Entre uno y cinco años	229,407	205,777
Más de cinco años	125,624	99,050

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

- (o) Contratos por predios adquiridos en Chilca -

El 30 de diciembre de 2019 el Grupo celebró un contrato (“primer contrato”) para adquirir de terceros (en adelante los “vendedores”) un predio de 30 has ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor total de US\$15,000 miles (incluyendo intereses). Actualmente en dicho predio, se desarrollan los proyectos Loma Bonita Etapa 1 y 2, ubicado en el distrito de San Bartolo.

El 30 de marzo de 2021, el Grupo celebró un contrato con los vendedores para adquirir un inmueble de 60 hectáreas (“segundo contrato”) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor total de US\$38,613 miles (incluyendo intereses).

Tanto en el primer y segundo contrato establecieron que los vendedores estaban obligados eliminar de forma definitiva una superposición registral existente en dichos terrenos con partidas registrales a nombre del estado peruano.

Los predios procedentes de estos contratos presentan las siguientes situaciones:

- o.1) Resolución contractual de segundo contrato:

El 23 de octubre de 2022 Centenario tomó conocimiento de ciertos hechos públicos que acreditaban que los vendedores incumplieron la cláusula anticorrupción prevista en el contrato de compraventa.

En vista del incumplimiento por parte de los vendedores, de las conductas previstas en la cláusula anticorrupción del contrato, mediante carta notarial del 24 de octubre de 2022, Centenario resolvió de pleno derecho el contrato de compraventa de fecha 30 de marzo de 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil y la cláusula 10.2 del contrato.

En respuesta a la comunicación cursada por Centenario, los vendedores remitieron una carta notarial donde rechazan de forma categórica y tajante los términos de la resolución de la compra venta.

Existiendo controversia en relación a la resolución del contrato de compra venta, Centenario ha decidido iniciar un arbitraje de derecho en contra de los vendedores en el que solicitará se confirme la validez de la resolución del contrato de compraventa de fecha 1 de febrero de 2021. Esto último incluye la devolución de los pagarés no cancelados por US\$32,177 miles y del monto ya pagado por US\$6,435 miles, así como la restitución de la propiedad y posesión del inmueble.

De acuerdo a lo manifestado por los asesores legales externos, este arbitraje tendría una probabilidad media alta de resultar favorable; sin embargo consideran que la probabilidad de recuperar el monto pagado es baja, por lo que se ha registrado una provisión por dudas en la recuperabilidad de los montos pagados por S/17,489 miles (monto neto de gastos financieros pagados), afectando el valor de las propiedades de inversión, disminuyendo el valor en libros de las 60 has de S/ 66,815 miles a S/49,326 miles

Cabe mencionar que respecto al predio de 30 hectáreas provenientes del segundo contrato Centenario mantendrá la adquisición efectuada, pues no solo ya se canceló la totalidad del precio de la compra venta, además de que, se encuentra desarrollando el proyecto inmobiliario Loma Bonita en dicho terreno, habiéndose ya producido transferencias a favor de terceros de 6.2 has de las áreas vendible.

o.2) Superposición:

Tal como se indicó previamente el primer y segundo contrato establecieron que los vendedores estaban obligados eliminar de forma definitiva una superposición registral existente en dichos terrenos.

Dichas superposiciones de los predios provenientes del primer y segundo contrato fueron eliminadas a trámite de los vendedores el 1 de abril de 2022 mediante una resolución de la Superintendencia de Bienes Estatales (SBN).

Tras la situación descrita en el acápite o.1) sobre los presuntos actos ilícitos de los vendedores la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) emitió una resolución el 23 de diciembre de 2022, se ordenó la cancelación administrativa de los asientos de independización de la SBN que disponían la rectificación de dichas partidas registrales que eliminaban las superposiciones, por consiguiente ha vuelto a su situación inicial de superposición con los predios del Estado Peruano. En dicha resolución, la SUNARP señaló que la información contenida en las resoluciones que dieron mérito a la rectificación de área no fue generada por ningún profesional de la SBN, por lo cual infiere que es falsa.

La Compañía interpondrá acciones judiciales con el objetivo de eliminar la superposición existente. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales existe una alta probabilidad de obtener un resultado favorable.

o.3) Cambio de jurisdicción:

El 4 de mayo de 2022 se realizó un cambio de jurisdicción de los predios de 30 has y 60 has de Chilca (Cañete) al distrito de San Bartolo (Lima) conforme al certificado de jurisdicción inscrito en registros públicos.

Como consecuencia del cambio de jurisdicción, actualmente los predios no cuentan con zonificación la cual actualmente se encuentra pendiente de aprobación por la Municipalidad de Lima. Ver mayor detalle en la Nota 9-o) respecto al proceso de cambio de jurisdicción respecto al predio de 30 has donde se viene desarrollando el proyecto Loma Bonita.

Actualmente, en el predio de 60 has provenientes del segundo contrato, el Grupo no viene ejecutando proyecto alguno.

Si bien los terrenos no cuentan actualmente con una zonificación aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, a juicio de la gerencia de la división de Desarrollo Urbano el valor de los terrenos de ambos predios no se ha afectado, debido a que ya cuenta con servicios de energía eléctrica, lo cual mejora o mantiene los valores comerciales de este.

La expectativa de la Gerencia es que el cambio de zonificación se realice en el segundo semestre del 2023.

14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios (a)	667,385	1,100,985	575,256	174,879	92,129	926,106
Pagarés (b)	143,824	161,919	143,824	161,919	-	-
Bonos (c)	464,544	303,416	4,921	169,570	459,623	133,846
	<u>1,275,753</u>	<u>1,566,320</u>	<u>724,001</u>	<u>506,368</u>	<u>551,752</u>	<u>1,059,952</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$114,000 (US\$138,000 miles al 31 de diciembre de 2021) a tasa variable (libor a 90 días más 2.50%) y otro en soles por S/25,359 miles (S/30,699 miles al 31 de diciembre de 2021) a tasa fija (7.45%). Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/408,352 miles a una tasa promedio de 6.34% y en dólares por US\$27,982 miles a una tasa promedio de 4.68%. Durante 2022, el Grupo priorizó la reducción y reperfilamiento de deuda en el negocio de renta de oficinas, pre cancelando préstamos de mediano plazo y corto plazo, con la emisión de un bono corporativo garantizado con mayor duración y plazo de gracia (Nota 14-c.3).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 6.66% en moneda nacional y 2.45% en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 5.89% en moneda nacional

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

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

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado (*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 4.0 veces a diciembre 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 del Grupo 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.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2021 con los ratios financieros y obligaciones del préstamo sindicado.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/ 140,300 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.64% en moneda nacional y 4.80% en moneda extranjera.

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

(c) Bonos -

(c.1) Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

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

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

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

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo identificó que, de acuerdo a los estados financieros no auditados de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas (Centenario Renta Inmobiliaria S.A.) al 31 de diciembre de 2021, se incumplió uno de los ratios financieros de dichos Bonos (ratio de cobertura del servicio de deuda $1.17 < 1.20$). Al respecto, con fecha 21 de febrero de 2022, se aprobó en Asamblea Universal de Bonistas, dispensar de manera anticipada (“waiver”) de todas y cada una de las consecuencias que bajo el Contrato Marco se generarían de haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado, sujeto a que los estados financieros auditados 2021 de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas confirmen dicho incumplimiento. En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, el Grupo procedió a reclasificar las obligaciones financieras no corrientes vinculados a este Bono como corrientes en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo cumplió con el referido ratio financiero, por lo que clasifica las obligaciones financieras de este Bono de acuerdo al vencimiento contractual.

Excepto por el ratio financiero mencionado, la Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(c.2) Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C del 27 de agosto del 2021, se aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C hasta por un monto máximo en circulación de S/300,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 24 de noviembre de 2021, Multimercados Zonales en calidad de Originador y Scotia Titulizadora como Fiduciario realizan la primera emisión de Bonos de Titulización por S/135,000 miles a un plazo de 20 años, a través del Patrimonio Fideicometido conformado por los derechos de cobro y flujos dinerarios del Centro Comercial “Minka”. La tasa de la emisión fue de 7.97 por ciento anual.

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

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

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

(c.3) Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C del 19 de noviembre de 2021, se aprobó el Primer programa de emisión de Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. hasta por un monto máximo de US\$300,000 miles o su equivalente en soles.

El 24 de febrero de 2022, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., en calidad de emisor y Scotiabank Perú como Representante de los Obligacionistas realizan la primera emisión de Bonos Corporativo por US\$42,000 miles (equivalente a S/160,440 miles) a un plazo de 15 años. La tasa de emisión fue de 7.28 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar la deuda de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del Programa de Bonos Corporativos, el Grupo, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del servicio de la deuda considerando los últimos 12 meses, debe ser mayor o igual a 1.10x veces a partir de la fecha del cierre; 1.20x a partir de diciembre 2023 y 1.30x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) Pasivo menos pasivo diferidos por impuestos, entre (ii) patrimonio neto, debe ser menor o igual a 1.0x veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Fideicomiso de Garantía que resulte de dividir (i) el saldo de las obligaciones garantizadas, entre (ii) el valor comercial de los activos transferidos al Fideicomiso de Garantía, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	<u>Préstamos bancarios</u> S/000	<u>Pagarés</u> S/000	<u>Arrendamientos</u> S/000	<u>Bonos</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldo al 1 de enero 2021	1,161,319	291,840	21,744	169,135	1,644,038
Nuevos préstamos	120,000	267,310	-	135,000	522,310
Amortizaciones	(177,149)	(399,200)	(21,532)	(1,173)	(599,054)
Interés devengado	56,614	6,711	1,006	14,024	78,355
Interés pagado	(59,799)	(4,742)	(1,218)	(13,570)	(79,329)
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u>1,100,985</u>	<u>161,919</u>	<u>-</u>	<u>303,416</u>	<u>1,566,320</u>
Saldo al 1 de enero 2022	1,100,985	161,919	-	303,416	1,566,320
Nuevos préstamos	-	119,940	-	159,096	279,036
Amortizaciones	(432,600)	(139,590)	-	(1,957)	(574,147)
Interés devengado	41,941	6,013	-	33,662	81,616
Interés pagado	(42,941)	(4,458)	-	(29,673)	(77,072)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>667,385</u>	<u>143,824</u>	<u>-</u>	<u>464,544</u>	<u>1,265,753</u>

(e) 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	667,385	1,100,985	621,645	1,224,510
Pagarés	143,824	161,919	140,300	159,950
Bonos	<u>464,544</u>	<u>303,416</u>	<u>454,651</u>	<u>415,711</u>
	<u>1,275,753</u>	<u>1,566,320</u>	<u>1,216,596</u>	<u>1,800,171</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 el Grupo mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

(f) Al 31 de diciembre de 2022, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/81,616 miles (S/78,355 miles al 31 de diciembre de 2021) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 23 (b).

(g) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene aproximadamente US\$139,000 miles de líneas de crédito asignadas de las que ha utilizado aproximadamente US\$43,000 miles (Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía aproximadamente US\$135,000 miles de líneas de Crédito asignadas de la que utilizó aproximadamente US\$40,000 miles).

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/407,657 miles (S/397,789 miles al 31 de diciembre de 2021) y corresponden principalmente a:

(i) Al 31 de diciembre de 2022 cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/59,926 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% (S/62,187 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% al 31 de diciembre de 2021) el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/347,720 miles (S/335,602 miles al 31 de diciembre de 2021).
- (iii) Al 31 de diciembre de 2022 obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/15 miles al 31 de diciembre de 2021), ver Nota 10(b).
- (iv) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Porción corriente	274,567	357,427
Porción no corriente	<u>133,090</u>	<u>40,362</u>
	<u>407,657</u>	<u>397,789</u>

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengaron intereses por los pagarés en financiamiento de S/2,891 miles y S/2,552 miles al 31 de diciembre 2022 y 2021, respectivamente, ver Nota 23(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Anticipos de clientes (a)	12,233	22,777
Impuesto a las ganancias por pagar (b)	11,574	15,637
Depósitos en garantía de clientes (c)	10,772	16,283
Depósitos en garantía de contratistas (d)	7,397	4,664
Participaciones por pagar	6,395	5,517
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	4,223	3,898
Pasivo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 20(e)	-	9,434
Impuestos laborales y beneficios sociales	891	716
Impuesto general a las ventas por pagar	882	385
Otras cuentas por pagar	<u>4,086</u>	<u>1,125</u>
	<u>58,453</u>	<u>80,436</u>

- (a) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (b) Corresponde a la posición pasiva del impuesto a las ganancias de las subsidiarias del Grupo.
- (c) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.
- (d) Corresponde a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitaciones de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.

17 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)	34,159	19,109
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales	724	670
Ingresos diferidos por oficinas	256	138
Otros	-	7
	<u>35,139</u>	<u>19,924</u>

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

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro. Nota 2.21(a).
- (b) 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	19,109	28,953
Adiciones	53,148	58,579
Deducciones	(38,098)	(68,423)
Saldo final	<u>34,159</u>	<u>19,109</u>

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

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Costo -		
Saldos al 1 de enero	17,991	16,817
Adiciones	19,320	3,396
Retiros	-	(2,222)
Ajustes	232	-
Saldos al 31 de diciembre	<u>37,543</u>	<u>17,991</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(4,740)	(4,727)
Adiciones (b), Nota 21(a)	(3,411)	(2,102)
Retiros	-	2,089
Saldos al 31 de diciembre	<u>(8,151)</u>	<u>(4,740)</u>
Valor neto	<u>29,392</u>	<u>13,251</u>

- (b) Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 21(a).

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Pasivo por arrendamiento	33,190	16,366
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	2,318	1,622
Porción no corriente	<u>30,872</u>	<u>14,744</u>
	<u>33,190</u>	<u>16,366</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 4.26% y 9.18% en moneda nacional y entre 3.31% y 9.65% en moneda extranjera.

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	16,366	13,637
Adiciones	19,320	3,396
Gastos por intereses financieros, Nota 23(b)	1,688	1,024
Pago de intereses de arrendamientos	(1,668)	(1,024)
Pagos de arrendamiento	(3,263)	(2,809)
Baja de contrato	-	(180)
Diferencia en cambio, neto	<u>747</u>	<u>2,322</u>
Saldo final	<u>33,190</u>	<u>16,366</u>

19 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	(633,116)	(573,778)
Ajustes (*)	(30,417)	(9,149)
Cargo al estado de resultados, Nota 24(d)	55,407	(46,481)
Abono a otros resultados integrales	<u>(7,545)</u>	<u>(3,708)</u>
Al 31 de diciembre	<u>(615,671)</u>	<u>(633,116)</u>

- (*) En el 2022 y 2021 corresponde a ajustes 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:

	Pérdida tributaria S/000	NIIF 15 S/000	NIIF 9 S/000	Arrendamientos S/000	Valor razonable derivados a ORI S/000	Activos financieros a valor razonable a ORI S/000	Provisiones S/000	Total S/000
Activo diferido								
Al 1 de enero de 2021	38,298	4,527	6,379	247	6,551	242	41,079	97,324
(Cargo) abono resultados	32,111	(1,322)	(4,210)	462	-	-	(4,207)	22,834
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(3,851)	143	-	(3,708)
Al 31 de diciembre de 2021	70,409	3,205	2,169	709	2,700	385	36,872	116,450
(Cargo) abono resultados	(3,296)	2,365	1,415	202	-	-	13,060	13,746
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(7,460)	(85)	-	(7,545)
Ajustes resultados acumulad.	-	-	-	-	-	-	843	843
Al 31 de diciembre de 2022	67,113	5,570	3,584	911	4,860	300	50,775	123,494

	Depreciación acelerada S/000	Venta a plazo S/000	Mayor valor de propiedades de inversión S/000	Provisiones S/000	Total S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2021	(108,742)	(167,883)	(394,477)	-	(671,102)
(Cargo) abono resultados	6,872	(30,546)	(45,641)	-	(69,315)
Ajuste resultados acumulados	-	-	(9,146)	-	(9,146)
Al 31 de diciembre de 2021	(101,870)	(198,429)	(440,277)	-	(749,566)
(Cargo) abono resultados	(1,875)	(23,824)	62,201	5,159	41,661
Ajustes resultados acumulados	-	-	(31,260)	-	(31,260)
Al 31 de diciembre de 2022	(103,745)	(222,253)	(418,326)	5,159	(739,165)

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

	2022 S/000	2021 S/000
Impuestos diferidos activos	16,727	19,599
Impuestos diferidos pasivos	(632,398)	(652,715)
	(615,671)	(633,116)

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

	2022 S/000	2021 S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	47,717	44,995
Recuperables después de 12 meses	75,777	71,454
	123,494	116,449
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	(14,813)	(15,004)
Recuperable después de 12 meses	(724,352)	(734,561)
	(739,165)	(749,565)
Total impuesto diferido pasivo, neto	(615,671)	(633,116)

20 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:

Porcentaje de participación del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,196	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.52</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/1.4 (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) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Saldo final</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2021	80,364	45,018	125,382
Transferencia de resultados acumulados	<u>8,420</u>	<u>12,678</u>	<u>21,098</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	88,784	57,696	146,480
Liquidación de empresas	-	(200)	(200)
Transferencia de resultados acumulados	<u>7,876</u>	<u>11,451</u>	<u>19,327</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>96,660</u>	<u>68,947</u>	<u>165,607</u>

(c.1) Reserva legal -

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

En Sesión de Directorio del 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 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.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2021 las subsidiarias constituyeron reservas por S/11,451 miles (S/12,678 miles en el 2021).

(d) Resultados acumulados -

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

En Junta General de Accionistas del 19 de abril de 2022, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por US\$1,100 miles equivalente a S/2,016 miles, así mismo en Junta General de Accionistas de fecha 3 de agosto de 2022, se acuerda el incremento de los dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante a US\$1,300 miles equivalente a S/2,401 miles, cancelados en el 2022.

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

(e) Resultados no realizados -

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

(f) Participación no controlante -

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

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo por arrendamientos y servicio S/000</u>	<u>Gastos de administración S/000</u>	<u>Gastos de venta S/000</u>	<u>Total S/000</u>
2022				
Servicios prestados por terceros (c)	28,189	43,009	53,241	124,439
Cargas de personal (b)	7,648	34,047	11,127	52,822
Tributos	-	12,072	59	12,131
Depreciación, Nota 12	-	5,088	-	5,088
Cargas diversas de gestión	268	3,715	2,038	6,021
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	5,779	5,779
Amortización	-	2,328	-	2,328
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	3,411	-	3,411
	<u>36,105</u>	<u>103,670</u>	<u>72,244</u>	<u>212,019</u>
2021				
Servicios prestados por terceros (c)	25,969	38,634	50,420	115,023
Cargas de personal (b)	7,619	31,994	12,502	52,115
Tributos	-	12,043	196	12,239
Depreciación, Nota 12	-	7,175	-	7,175
Cargas diversas de gestión	372	4,947	1,916	7,235
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	2,071	2,071
Amortización	-	2,876	-	2,876
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	2,102	-	2,102
	<u>33,960</u>	<u>99,771</u>	<u>67,105</u>	<u>200,836</u>

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

	<u>2022 S/000</u>	<u>2021 S/000</u>
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	35,506	36,216
Indemnización de personal	2,383	1,489
Beneficios sociales	2,594	2,747
Aportes sociales	2,319	2,282
Participación de trabajadores	6,530	5,570
Remuneración al Directorio	1,622	1,640
Otras cargas de personal	<u>1,868</u>	<u>2,170</u>
	<u>52,822</u>	<u>52,115</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Servicios de publicidad	30,416	30,027
Honorarios profesionales	18,590	20,019
Reparación y mantenimiento	19,823	18,499
Seguridad y vigilancia	15,845	13,738
Electricidad y agua	14,389	11,099
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	17,760	16,032
Alquileres (c.1)	2,618	1,150
Gastos de comunicación	2,076	1,918
Comisiones ventas y/o alquiler	1,928	1,603
Otros	994	938
	<u>124,439</u>	<u>115,023</u>

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

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 7(d)	1,666	14,979
Ingreso por venta de propiedades y equipo	222	146
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	36	241
Otros	1,444	651
	<u>3,368</u>	<u>16,017</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Provisión por pérdida en propiedad de inversión, Nota 7(d)	17,490	-
Gastos asociados a proyectos (a)	5,934	5,004
Sanciones administrativas y fiscales (b)	892	8,790
Retiros de propiedades y equipo, Nota 12	309	1,507
Donaciones	100	631
Desvalorización de inversión	-	443
Otros (c)	3,330	129
	<u>28,055</u>	<u>16,504</u>

(a) Corresponden a reparaciones extraordinarias en los proyectos El Olivar, La Estancia y Esmeralda 4.

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

(c) Corresponde principalmente a gastos pagados de común acuerdo por una transacción extrajudicial del litigio del terreno de Laredo en Trujillo por S/2,253 miles.

23 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Intereses por depósitos en instituciones financieras	1,340	406
Valor presente de cuentas por cobrar, Nota 8(i)	-	1,201
Intereses por devolución de impuestos, Nota 24(c)	-	6,401
Intereses moratorios comerciales	-	2,617
Otros ingresos financieros	<u>3,244</u>	<u>1,421</u>
	<u>4,584</u>	<u>12,046</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14 (f)	81,616	78,355
Intereses de terceros comerciales	8,938	10,373
Devengamiento de costos transaccionales	6,769	5,664
Intereses por pagarés comerciales, Nota 15	2,891	2,552
Intereses de pasivos por arrendamientos, Nota 18 (d)	1,688	1,024
Gastos financieros de derivados liquidados Nota 28	687	7,486
Valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 8 (c)	81	92
Otros gastos financieros	<u>29</u>	<u>3,499</u>
	<u>102,699</u>	<u>109,045</u>

24 SITUACION TRIBUTARIA

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

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

(b) Ley del Impuesto a la Renta -

El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 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 del Grupo aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

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

	<u>Periodo sujeto a fiscalización</u>	
Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2019 al 2022 y 2018 en proceso	
Centro Empresarial El Derby S.A.	2018 al 2022	
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2018 al 2022	
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2018 al 2022	
Edificaciones Macrocomercio S.A. – Liquidada	2018 al 2022	
Edificaciones Melgarejo S.A.C.-Liquidada	2018 al 2022	
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2018 al 2022 y 2017 en Proceso.	
Interamerica de Comercio S.A.	2018 al 2022	
Centenario Corporativo S.A.C. al 2022,	- Liquidada	2019
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2018 al 2022	
Centenario Oficinas S.A.C. – Absorbida por CRI.	2018 al 2022	
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2018 y 2022	
Administradora Camino Real S.A.	2018 al 2022	
Inversiones San Silvestre S.A.	2018 al 2022	
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2018 al 2022	

La declaración jurada de Inversiones Centenario S.A.A. correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/4,221 miles, por lo que en el año 2022 se procedió a rectificar la declaración jurada del año 2017 y compensó dichos reparos tributarios con el saldo a favor.

La declaración jurada de Centenario Desarrollo Urbano correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/779 miles, los cuales fueron aceptados y pagados.

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

El periodo 2015 fue rectificado en diciembre 2020, esta rectificatoria fue verificada por la Administración Tributaria en la que concluye que la rectificatoria surte efecto y proceden con la devolución del pago en exceso de S/20,911 miles más S/6,401 miles de intereses (Nota 23-a).

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(46,826)	(14,779)
Diferido, Nota 19(a)	<u>55,407</u>	<u>(46,481)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>8,581</u>	<u>(61,260)</u>

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

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	(39,626)	(100.00)	213,632	100.00
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	11,690	29.50	(63,021)	(29.50)
Agregados permanentes	(3,367)	(8.50)	(3,296)	(1.54)
Dividendos percibidos	1,131	2.85	2,210	1.03
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta				
Cambio de estimado en la DJ (*)	(873)	(2.19)	2,847	1.33
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>8,581</u>	<u>21.66</u>	<u>(61,260)</u>	<u>(28.68)</u>

(*) Por el 2021, corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el periodo anterior y los efectos registrados de las rectificatorias de las declaraciones juradas que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo en la compañía Inversiones Centenario S.A.A.

Por el año 2022, corresponde principalmente a la variación a la provisión del impuesto a las ganancias por la rectificatoria del ejercicio 2017 por la fiscalización de SUNAT de Inversiones Centenario S.A.A. y en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

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

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

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

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

25 SEGMENTOS DE OPERACION

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

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

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

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

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Año 2022					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	527,346	80,111	59,573	126	667,156
Costo de venta	(202,047)	-	-	-	(202,047)
Costo de servicios	-	(18,643)	(17,463)	-	(36,106)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(144,162)	(56,887)	(7,176)	(2,629)	(148,302)
Utilidad (pérdida) bruta	181,137	4,581	34,934	(2,503)	218,149
Gastos de venta	(62,228)	(4,984)	(2,064)	(2,968)	(72,244)
Gastos de administración	(58,826)	(20,855)	(19,180)	(4,809)	(103,670)
Otros ingresos y gastos, neto	(25,838)	505	417	229	(24,687)
Utilidad (pérdida) operativa	34,246	(20,753)	14,107	(10,051)	17,549
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	7,156	7,156
Ingresos y gastos financieros	(47,139)	(39,398)	(11,649)	71	(98,115)
Diferencia en cambio, neta	26,705	4,057	3,017	6	33,785
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	13,812	(56,094)	5,475	(2,818)	(39,626)
Activo corriente	760,183	33,673	25,674	488	820,018
Activo no corriente	697,418	1,063,349	632,251	504,921	4,286,002
Total activos de segmentos	2,845,666	1,097,022	657,925	505,409	5,106,021
Pasivo corriente	970,233	106,062	18,403	34	1,094,734
Pasivo no corriente	697,418	459,751	195,760	131	1,348,111
Total pasivos de segmentos	1,667,651	565,813	214,163	165	2,442,845
Año 2021					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	563,451	83,805	49,832	130	697,218
Costo de venta	(244,538)	-	-	-	(244,538)
Costo de servicios	-	(17,726)	(16,234)	-	(33,960)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	97,324	43,091	18,872	(4,574)	154,713
Utilidad (pérdida) bruta	416,237	109,170	52,470	(4,444)	573,433
Gastos de venta	(56,369)	(5,453)	(1,962)	(3,321)	(67,105)
Gastos de administración	(56,723)	(20,250)	(18,851)	(3,947)	(99,771)
Otros ingresos y gastos, neto	5,173	(3,198)	(129)	(2,333)	(487)
Utilidad (pérdida) operativa	308,318	80,269	31,528	(14,046)	406,069
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(6,568)	(6,568)
Ingresos y gastos financieros	(49,395)	(35,825)	(11,985)	207	(93,998)
Diferencia en cambio, neta	(71,820)	(10,682)	(6,352)	(17)	(88,871)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	187,103	33,762	13,191	(20,424)	213,632
Activo corriente	884,467	45,952	26,027	500	956,946
Activo no corriente	2,221,333	1,084,573	627,061	574,260	4,507,227
Total activos de segmentos	3,105,800	1,130,525	653,088	574,760	5,464,173
Pasivo corriente	627,640	304,444	33,862	85	966,031
Pasivo no corriente	1,198,129	384,499	185,015	130	1,767,773
Total pasivos de segmentos	1,825,769	688,943	218,877	215	2,733,804

26 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	(31,045)	145,086
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.05)	0.25

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

27 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2015 el Grupo 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 Sicólogos para la designación de un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

(a.2) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/8,585 miles (al 31 de diciembre de 2021, por S/5,639 miles y US\$15 miles).

28 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia</u> <u>2022 y 2021</u> US\$000	<u>Vencimiento</u>
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000,000	17 de junio de 2026

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

29 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>Nota</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
(Pérdida) utilidad neta		(31,045)	152,372
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	5,779	2,071
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(1,666)	(14,979)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8		
Recupero de pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8	-	(1,201)
Depreciación	12	5,088	7,175
Amortización		2,328	2,876
Provisión en propiedades de inversión	13	17,490	-
Pérdida por venta de propiedades y equipo	12	85	1,361
Deterioro de intangibles		-	1
Depreciación activo derecho de uso	18	3,411	2,102
Efecto neto de retiros y ajustes de arrendamientos	18	(232)	(47)
Diferencia en cambio de arrendamientos	18	747	2,322
Intereses devengados	14 y 18	83,304	79,379
Impuesto a las ganancias diferidos	19	(55,407)	46,481
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13	210,854	(154,713)
Efecto de liquidación de empresas		-	452
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11	(7,156)	6,568
Variaciones netas en activos y pasivos operativos			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		26,273	(70,533)
Otras cuentas por cobrar, neto		28,050	69
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas		(1,939)	(245)
Inventarios, neto		65,167	151,462
Gastos contratados por anticipado		699	732
Cuentas por pagar comerciales		9,867	127,420
Otras cuentas por pagar		(12,545)	26,608
Otras cuentas por pagar a relacionadas		1,917	(730)
Ingresos diferidos		15,215	(24,448)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>366,284</u>	<u>342,555</u>

30 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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