



# Centenario

## GRUPO

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS  
2025

1ERA CONVOCATORIA 25/03/2025 (10.30 HORAS)

2DA CONVOCATORIA 01/04/2025 (10.30 HORAS)

3ERA CONVOCATORIA 08/04/2025 (10.30 HORAS)

DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER  
TRATADOS



# GrupoCentenario

## CONVOCATORIA A JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con el Estatuto Social y la Ley General de Sociedades, convoca a sus accionistas a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas a celebrarse, en primera convocatoria, para el día 25 de marzo de 2025, a las 10:30 horas, en el auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en la Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. En caso de que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija para que los accionistas se reúnan en segunda convocatoria el día 01 de abril de 2025; o, en tercera convocatoria para el día 08 de abril de 2025, en ambos casos, a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en la primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

### Agenda:

1. Aprobación de los Estados Financieros Auditados separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2024 y la Memoria Anual, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad correspondientes al ejercicio 2024.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores externos independientes.
3. Definición de la aplicación de utilidades del ejercicio 2024 y la distribución de dividendos.
4. Delegación de facultades al Directorio para designar a los auditores externos del ejercicio 2025, y para fijar su retribución.

De conformidad con los artículos 121 y 256 de la Ley General de Sociedades tienen derecho a participar en la Junta los titulares de acciones inscritas en el registro contable que lleva la institución y compensación de valores hasta 10 días previos a la realización de la Junta. El registro de poderes se efectuará hasta 24 horas antes de la celebración de la Junta.

La documentación relativa a los asuntos a tratar en la Junta, se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Sociedad y en la sección Inversionistas/Información para el Accionista/Comunicados de la web corporativa [www.grupocentenario.com.pe](http://www.grupocentenario.com.pe).

Lima, 21 de febrero de 2025.

**EL DIRECTORIO**

**CARTA PODER ESPECIAL**

Lima, [?] de [?] de 2025.

Señores:

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

Ciudad.-

De mi consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Social de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., por medio de la presente, el accionista, cuyos datos de identificación constan en el presente documento, otorga poder para ser representado en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (en adelante, la "Sociedad") a realizarse en primera convocatoria para el día 25 de marzo de 2025, a las 10.30 horas, en el auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en la Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. De no contarse con el quorum requerido, se realizaría el 01 de abril de 2025, en segunda convocatoria, o el 08 de abril de 2025, en tercera convocatoria; en ambos casos a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en la primera convocatoria.

<b><u>DATOS DEL ACCIONISTA PODERDANTE</u></b>	
Nombres y Apellidos / Razón / Denominación / Ente Jurídico	
Representante Legal (en caso de ser persona jurídica)	
Tipo y número de documento de identidad del accionista (persona natural) o del Representante Legal	
Teléfono y correo electrónico de contacto	

<b><u>DATOS DEL APODERADO QUE ASISTIRÁ A LA JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS</u></b>	
Nombres y Apellidos / Razón / Denominación / Ente Jurídico	
Nombre del representante (en caso el apoderado sea persona jurídica)	
Tipo y número de documento de identidad	
Teléfono y correo electrónico de contacto	

El accionista, mediante este documento, otorga poder amplio y general a favor de su Apoderado para que pueda participar y votar electrónicamente en la mencionada Junta Obligatoria Anual de Accionistas, en el sentido del voto señalado a continuación:

<b><i>Puntos de Agenda</i></b>		<b><i>Todos los puntos</i></b>	<b><i>1</i></b>	<b><i>2</i></b>	<b><i>3</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>Voto al libre criterio del Apoderado</i></b>		X				
<b><i>Sentido de voto</i></b>	<b><i>A favor</i></b>					
	<b><i>En contra</i></b>					
	<b><i>Abstención</i></b>					

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
*Firma del accionista<sup>1</sup>*

<sup>1</sup>En caso de accionista persona jurídica, el presente documento deberá acompañarse de la vigencia de poder del representante que firma la presente carta poder

## MOCIONES

### JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2025

#### DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

25/03/2025 (10.30 am) - PRIMERA CONVOCATORIA

01/04/2025 (10.30 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA

08/04/2025 (10.30 am) - TERCERA CONVOCATORIA

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. ("ICSAA" o la "Sociedad") en su sesión de fecha 21 de febrero de 2025 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas:

#### MOCIÓN No.1

##### **Punto de Agenda:**

Aprobación de los Estados Financieros Auditados separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2024 y la Memoria Anual, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad correspondientes al ejercicio 2024

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar los Estados Financieros 2024 de la Sociedad, individuales y consolidados, tal como estos han sido auditados por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).
2. Aprobar la Memoria Anual 2024, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Bueno Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad Corporativa formulados por el Directorio.

#### MOCIÓN No. 2

##### **Punto de Agenda:**

Aprobación de los dictámenes de los auditores externos independientes

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de PriceWaterhouseCoopers (PWC), respecto de los estados financieros individuales 2024 de la Sociedad.
2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de PriceWaterhouseCoopers (PWC), respecto de los estados financieros consolidados 2024 de la Sociedad.

#### MOCIÓN No. 3

##### **Punto de Agenda:**

Definición de la aplicación de utilidades del ejercicio 2024 y la distribución de dividendos

##### **CONSIDERACIONES:**

- Según los estados financieros separados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta del ejercicio 2024 asciende a S/ 30'894,270 y el saldo de S/ 27'804,843, luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal que asciende a S/ 3'089,427, sería destinado a resultados acumulados.

##### **PROPUESTA DE ACUERDOS:**

1. Aplicar las utilidades del ejercicio 2024, luego de destinar el importe correspondiente a la reserva legal, a resultados acumulados.
2. En cuanto a la distribución de dividendos, considerando la Política de Dividendos y dado los resultados consolidados de Sociedad, así como las restricciones que éstos imponen en el marco de los financiamientos bancarios vigentes, se recomienda no distribuir dividendos en este periodo.

#### MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Delegación de facultades al Directorio para designar a los auditores externos del ejercicio 2025, y para fijar su retribución

#### PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Delegar en el Directorio la facultad de designar los auditores externos para el ejercicio 2025, luego de realizar los concursos y revisiones correspondientes.
2. Delegar en el Directorio la facultad de fijar la retribución de los auditores externos, fijando a su vez los demás términos y condiciones del servicio.

\*\*\*\*\*

# Memoria Anual 2024

## Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

---



## Índice

### SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2024
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Macrolotes
- Otros Negocios

### SECCIÓN II

- Datos Generales
- Descripción de Operaciones y Desarrollo
- Administración

### SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
- Procesos Judiciales, administrativos o Arbitrales
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2024

### SECCIÓN IV

- Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores
- Propósito
- Visión
- Valores
- Gestión del Talento y Clima Laboral
- Vínculos con el Estado
- *Environmental, Social and Governance (ESG)*
- *Compliance*
- Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo
- Reporte de Sostenibilidad Corporativa

## SECCIÓN I

### Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante, "Centenario" o la "Sociedad") y sus subsidiarias durante el año 2024.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete a Centenario, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

San Isidro, 17 de febrero de 2025.



---

Eduardo Martín Herrera Vásquez  
Gerente General (CEO)



---

Diego Martín Calarza Meza  
CFO Interino



---

Giovana Diana Aquino Muñoz  
Contador General



El 2024 se caracterizó por una economía peruana en recuperación. A nivel interno, los indicadores de actividad económica continuaron mostrando una mejoría y cierto alivio gracias a un aumento en el gasto público (avance significativo en obras de infraestructura pública), el mayor dinamismo de las exportaciones y una moderada recuperación del consumo privado impulsada por la disminución de la inflación y la reducción de las tasas de interés.

Las expectativas de los empresarios sobre la economía y sobre su sector se mantuvieron al cierre en el tramo optimista, gracias a la mayor estabilidad política relativa y a expectativas más favorables sobre el crecimiento económico hacia la segunda mitad del año.

En el ámbito externo, las tensiones geopolíticas globales mantuvieron un entorno volátil para los mercados emergentes, incluido Perú. Además, la política monetaria de la Reserva Federal de EE.UU. siguió siendo un factor determinante para los flujos de inversión hacia la región, con el inicio (y expectativas) de recortes en tasas de interés que favorecieron una moderada apreciación de monedas emergentes, incluida la peruana.

La moneda local mostró una ligera tendencia de apreciación al cierre, debido a la percepción de menor riesgo país. La inflación continuó cediendo en términos interanuales, lo que permitió una política monetaria más flexible y condiciones crediticias más favorables para los consumidores y empresa. Por el lado climático, los impactos del Fenómeno de El Niño, fueron menores a los esperados inicialmente.

En este contexto, la Sociedad y sus subsidiarias (en adelante, "Grupo Centenario") continuó operando favorablemente en un entorno retador. Sus negocios se clasifican en dos segmentos principales: Desarrollo Urbano (venta) y Renta Inmobiliaria (arrendamiento). Dentro del segmento de Desarrollo Urbano se incluyen las divisiones de Urbanizaciones e Industrial, encargadas del desarrollo y comercialización de lotes residenciales e industriales, respectivamente. El segmento de Renta Inmobiliaria comprende las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, la Empresa mantiene inversiones en negocios de vivienda y hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2024 ascendieron a S/ 587.0 millones, reflejando un impacto del entorno económico aún desafiante. La pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/ 71.8 millones, debido a menores ingresos en algunos segmentos y mayores costos operativos.

Actualmente, Grupo Centenario posee S/ 4,560.852 millones en activos, con un 73.33% de estos compuestos por activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias). Grupo Centenario sigue apostando por la expansión en zonas estratégicas tanto en Lima como en otras ciudades del país, con un banco de tierras que respalda su crecimiento a mediano plazo.

## Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades o zonas con potencial de crecimiento dada la gran demanda insatisfecha de vivienda en dichas ciudades. Se proyecta una potencial mayor demanda futura impulsada por proyectos de infraestructura o similares que demanden mano de obra y la conveniencia de residir cerca del lugar de trabajo. El negocio de Urbanizaciones busca integrar / ponderar las siguientes variables al conceptualizar o desarrollar un nuevo proyecto de habilitaciones urbanas: i) diseño urbano funcional con atributos que el cliente valore en cada zona o ciudad donde se desarrollan proyectos; ii) entendimiento de las necesidades elementales del público objetivo para diseñar urbanizaciones que atiendan esas expectativas y que el cliente encuentre dicho valor agregado en las mismas y iii) que las urbanizaciones estén plenamente integradas al funcionamiento de cada ciudad. El objetivo es el de mejorar la calidad de vida de los clientes a través de i) desarrollos sostenibles y ii) la mejora en el entorno donde actúa Grupo Centenario.

La división de Urbanizaciones ha encontrado una gran oportunidad en prospeccionar más clientes a través de los medios digitales, permitiendo mantener un mayor alcance de su oferta inmobiliaria y buscar sostener el crecimiento pese a la coyuntura de los pasados tres años. Esto, en base a una diversificación y segmentación más ad-hoc tanto a nivel del portafolio de negocios como de clientes, y priorizando siempre proyectos con buena ubicación geográfica, uno de los principales atributos requeridos por los clientes.

Durante el año 2024 se logró obtener ventas de lotes residenciales IFRS por S/ 387.0 millones, y los ingresos netos de resoluciones alcanzaron los S/234.0 millones.

Asimismo, en adición a los ingresos netos de resoluciones, en el 2024 se vendió un macrolote en Arequipa, generando un ingreso de S/ 12.2 millones.

A la fecha se cuenta con 12 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades del país. A lo largo del 2024 se lanzaron 6 nuevas etapas de proyectos ya existentes en las ciudades de Lima (Zona Norte, Este y Zona Sur), Ica y Tacna. Asimismo, se lanzó un nuevo proyecto en Huanchaco, Trujillo, teniendo una buena recepción del público en su primer año de comercialización.

Durante el 2024 se trabajaron diversos esquemas con miras a mejorar la retención de nuestros clientes y así disminuir las resoluciones de contrato. Además, se puso especial énfasis en maximizar el negocio financiero encontrando modelos óptimos de *cash* a la firma, tasa y fraccionamiento. Esto, sumado a estar permanentemente atentos al mercado y al comportamiento de los clientes ante la transformación digital en todo el proceso de marketing, ventas y post venta. Asimismo, durante el 2024 se implementaron numerosas mejoras en el proceso de venta digital, así como adecuaciones en la plataforma Salesforce ("CRM" o "*Customer Relationship Management*") que permitirán potenciar tanto la venta, el perfilamiento del cliente, respetando las normas de protección de datos personales, a través del módulo de marketing y un relacionamiento más ágil y cercano a través del módulo de post venta.

Durante el 2024, el negocio de Urbanizaciones trabajó numerosas iniciativas con la finalidad de brindar una atención más ágil, personalizada y efectiva en la atención a nuestros clientes, tanto los que llegan de manera digital, como los que llegan de manera presencial. A lo largo del año, se trabajaron diversas iniciativas para capacitar a la fuerza de ventas, brindándoles mejores herramientas, conocimiento y metodología de ventas para potenciar su performance. Entre ambas iniciativas se logró entre otros aspectos reducir notablemente los tiempos de atención, mejorando ratios de conversión a ventas.

Al cierre del año, el negocio de Urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 139.2 millones.

Por otro lado, al cierre del año 2024, el negocio de Urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/764 millones. De acuerdo con los contratos de compraventa, se mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Finalmente, el negocio viene trabajando una estrategia de movilización de capital buscando desinversiones en terrenos con muy largo plazo de ejecución para invertir en proyectos o terrenos de rápida ejecución y *payback*.

## Lotes Industriales

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto industrial llamado Macrópolis, que inició su comercialización en el año 2014, ya cuenta con más de 320 hectáreas vendidas a más de 260 clientes.

En el 2024, el negocio se enfocó principalmente en la venta de lotes ubicados en la 3ra etapa y lotes únicos ubicados en Macrópolis Sur. A partir del 2022, el enfoque del negocio es desarrollar esta zona, que tiene un acceso más directo por la Av. Industrial, y donde se ha desarrollado el condominio industrial "etapa 3", con atributos diferenciados como cerco perimétrico, pórtico de ingreso con garita de control de accesos, un sistema CCTV, áreas recreativas, entre otros.

Los ingresos por ventas de lotes industriales alcanzaron un total de 115,594 m<sup>2</sup> de lotes industriales, sumando 35 lotes por S/ 45.6 millones. La distribución de la venta fue de, 4 lotes por 5,277 m<sup>2</sup> en la segunda etapa, 3 lotes medianos únicos por 38,869 m<sup>2</sup>, 1 lote grande de 24,953 m<sup>2</sup> y 27 lotes en el condominio industrial "etapa 3" por un total de 46,495 m<sup>2</sup>.

El año 2024 el negocio recuperó progresivamente la actividad comercial, pudiendo igualar el número de lotes vendidos al año 2021 y 2022. Adicionalmente, a nivel nacional se vivió una mayor estabilidad político-económica, lo que afianzó a las empresas a tomar decisiones de inversión en ampliaciones y mudanzas.

Adicionalmente, en el 2024, Macrópolis siguió posicionándose como el parque Industrial con mayor nivel de clientes en operación. El parque cuenta con más de 100 empresas operando, sumando un área total de 1.4 millones de m<sup>2</sup> construidos, de un total de 3.2 millones de m<sup>2</sup> vendidos. El 2024 fue un año de gran nivel de construcción e inversión en plantas, sumando 30 nuevas empresas al parque industrial, incluyendo nuevas plantas metalmecánicas, de alimentos y *data centers* de última tecnología. En los próximos 12 meses se espera que se mantenga el nivel de actividad en la consolidación del parque, esperando que entre 30 y 40 empresas construyan sus plantas y almacenes en Macrópolis.

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 46.7 millones.

## Oficinas

La división de Oficinas está orientada a incrementar el valor de sus activos en el largo plazo, ubicándose en zonas con alto valor agregado y ofreciendo a sus clientes flexibilidad y un eficiente servicio de mantenimiento brindado directamente por una empresa administradora de inmuebles del grupo.

En la división de Oficinas (en adelante, "Oficinas" o "Centenario Oficinas"), cuenta con 92,486 m<sup>2</sup> de área arrendable, y tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal

propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia de edificios de oficinas multi propietarios.

Durante el 2024, Centenario Oficinas continuó con un fuerte enfoque en flexibilidad, teniendo como resultado el cierre de más de 24 transacciones nuevas, que suman cerca de 7,400 m<sup>2</sup>. Además, renovó el 94% de los contratos que vencían durante el año. De igual modo se repotenció la oferta gastronómica del Centro Empresarial Real, con las aperturas del salón Doménica Padilla y el restaurante Mozart, que se unieron a Ánima e Cuore, Focaccia, Osso, Shi-Nuá, Selectos Ibéricos, Pickadeli y Amaru Cafetería.

En el 2024 se tomó la decisión de implementar algunas oficinas (en gris) de las icónicas Torres de Camino Real, atendiendo la creciente demanda de este tipo de producto en el mercado, las mismas que fueron muy bien recibidas, reflejando el éxito de nuestra propuesta y reafirmando nuestro compromiso con la calidad y la innovación en cada proyecto.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas prime, mantienen su posicionamiento como una de las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 82% y 87%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, prime y *sub-prime*, fue de 76% al cierre del 2024.

En cuanto a los proyectos, se culminó con la trascendente remodelación de las fachadas y nuevos lobbies de las Torres de Camino Real. La reciente remodelación integral de las Torres Camino Real implicó una inversión de S/ 42 millones y consistió en un nuevo acceso directo desde la avenida Camino Real, nuevos lobbies iluminados con luces LED de bajo consumo, modernos ascensores en halls rediseñados, y una renovación de más de 17,000 m<sup>2</sup> de fachadas con vidrio que mejora la iluminación natural y que brinda un diseño innovador de la avenida. Estas obras representan un *upgrade* integral de las Torres de Camino Real que, no solo las convierten en un producto muy competitivo, sino que serán un aporte arquitectónico importante para nuestra ciudad. Por otro lado, en la búsqueda constante de Centenario Oficinas por mantenerse a la vanguardia en las soluciones que necesitan los clientes y sus colaboradores, este 2025 tiene el enfoque en ofrecer más espacios de confort y lograr que los complejos brinden mayores servicios, ofreciendo conveniencia, flexibilidad; y un mayor *mix* comercial bajo criterios de sostenibilidad que aporten gran valor para las empresas y para todo el público.

Finalmente, en el último trimestre del 2024 se culminaron las obras de remodelación y la puesta en operación del edificio del Real Doce, con una inversión total de S/ 6.3 millones y que esta arrendado al 100% por un cliente.

Durante el 2024, los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año fueron de S/ 96.0 millones y un EBITDA de gestión de S/ 40.4 millones.

## Centros Comerciales

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es el único centro comercial del Perú con un mercado tradicional así como una oferta outlet, el mismo que se encuentra ubicado en la provincia constitucional del Callao con 54,800 m<sup>2</sup> de área arrendable, en un terreno total de más de 100,000 m<sup>2</sup>. Minka ofrece un *mix* comercial con una oferta en el canal moderno y el tradicional, en un espacio amplio y abierto que cuenta con plazas y calles con arquitectura clásica. Ofrece a su público más de 300 marcas en tiendas de diversos formatos tanto de *retail* moderno, como de zonas gastronómicas, de entretenimiento, oferta de servicios financieros, telecomunicaciones y de salud, entre muchas otras. Asimismo, ofrece un mercado modelo que constituye un espacio de *retail* tradicional de primer nivel, y reconocido por el Ministerio de Producción por sus altos estándares de calidad y limpieza.

En el curso del 2024 se inauguraron aproximadamente 1,700 m<sup>2</sup> de nuevas tiendas de *retail* moderno y 1,000 m<sup>2</sup> de *retail* tradicional. Dentro de los nuevos ingresos del 2024 destacan Miniso, Utilex, Superpet, Esika, Dermotienda, Bobocha y Rome. Todas estas marcas se suman al gran *tenant mix* existente que incluyen marcas como H&M, Nike, Adidas, Puma, Skechers, Levi's, Dockers, Crepier, Todo Moda, Prüne, *Victoria's Secret*, Topi Top, Reebok, Maui, Rosen, Samsung, Xíami, Tai Loy, Dollarcity, entre otras.

Durante el último trimestre del año, en colaboración con MiDoc, Sanna Salud, y Pacífico Salud, se instaló el primer módulo de telemedicina del Perú en Minka. Este proyecto busca cerrar brechas de accesibilidad en salud, brindando a los peruanos atención médica inmediata, cercana y asequible.

En el 2024, el Banco de Alimentos Perú y Minka, en su módulo de acopio, recolección y distribución de diferentes alimentos, lograron recolectar más de 10 toneladas de alimentos para 22 organizaciones sociales del Callao y San Martín de Porres.

Asimismo, a lo largo del 2024, los ingresos anuales de Minka ascendieron a S/ 70.0 millones y el EBITDA de gestión a S/ 35.0 millones, siendo ambas cifras récords históricos desde su inauguración.

El EBITDA de gestión de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2024 fue de S/ 34.0 millones dado que incluye gastos vinculados al futuro proyecto del Centro Comercial Camino Real.

En cuanto a los futuros proyectos, se continúa avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro.

#### Macrolotes

Manteniendo el objetivo de incrementar la rentabilidad, en el 2024 se vendió un macrolote en el distrito de Santiago de Surco (Av. Olguín), generando un aporte de S/ 12.6 millones al EBITDA de Grupo Centenario.

#### Otros Negocios

Como parte de la diversificación del portafolio de negocios de renta, en el año 2015 Grupo Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50% en la empresa Grupo Censal S.A.C.

Paz Centenario, subsidiaria en la que Grupo Centenario participa en un 50% de la sociedad, continuó con el desarrollo y venta de departamentos en diversos distritos de la ciudad de Lima.

## SECCIÓN II

### DATOS GENERALES

#### Datos generales de la Sociedad

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta.
- RUC: 20101045995.
- Clasificación industrial internacional uniforme (CIIU): 7010.
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 7, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- Teléfono: 616-9000.
- Fax: 616-9001.
- Página web corporativa: [www.grupocentenario.com.pe](http://www.grupocentenario.com.pe)

#### Constitución e inscripción en Registros Públicos

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 1986, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Felipe de Osma Elías, y se encuentra inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

#### Objeto Social

El objeto social de Centenario, sociedad de duración indeterminada, es la inversión en bienes inmuebles y valores de renta fija y variable, la construcción y venta de inmuebles, el arrendamiento de bienes propios y de terceros, y la habilitación urbana de terrenos, así como toda actividad que resulte coadyuvante para la consecución de los fines antes mencionados. Asimismo, puede brindar servicios de construcción de inmuebles, corretaje y elaboración de proyectos de ingeniería; servicios de gerencia, contables, tributarios, asistencia técnica, administrativa, de cómputo, financiera y legal; administrar integralmente bienes de terceros y brindar asesorías, además de realizar actividades agrícolas.

#### Grupo Económico

La Sociedad es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2024 por las siguientes subsidiarias: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. En Liquidación, Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. e Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.

Centenario se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de alianzas estratégicas, a la actividad inmobiliaria en Lima y provincias. Entre sus actividades están el desarrollo y la administración de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades de alquiler; así como el desarrollo y la venta de lotes de vivienda e industriales.

Asimismo, la sociedad se dedica, mediante un tercero, al desarrollo y operación de hoteles mediante Grupo Censal S.A.C., del cual Centenario Hoteles S.A.C. tiene el 50% del accionariado.

Por otro lado, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. cuenta con el 50% del accionariado de Paz Centenario S.A. (ahora bajo la marca Paz Inmobiliaria), empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario de casas y departamentos.

## Capital Social

Al final del ejercicio del año 2024, el capital social creado, suscrito y pagado, es de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2024, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.56%), Grupo Verme (23.04%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.92%). Asimismo, el 33.56% de la Empresa pertenece a 2,220 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.89 %
Goodrate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,220 accionistas		33.56 %
<b>TOTAL</b>		<b>100.00 %</b>

Al 31 de diciembre de 2024, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,209	9.72 %
Entre 1% y 5%	16	46.44 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
<b>TOTAL</b>	<b>2,229</b>	<b>100.00 %</b>

### Procesos de Reorganización Societaria, Fusiones, Adquisiciones y cambios dentro del Grupo Económico

Los orígenes de Inversiones Centenario S.A.A. se remontan al año 1929, cuando el Banco de Crédito del Perú decidió independizar el Área de Participaciones no Financieras del Banco, encargada de administrar los bienes inmuebles de esta entidad, creando la empresa La Inmobiliaria S.A. ("LISA"), que por cerca de 60 años desarrolló importantes urbanizaciones en la ciudad de Lima, como El Pinar, El Álamo, El Retablo, Santa Isabel y Tungasuca; asimismo, construyó algunos de los principales edificios comerciales y residenciales de la capital.

En noviembre de 1986 se constituyó Inversiones Centenario S.A. con la finalidad de consolidar los negocios inmobiliarios de LISA y otras subsidiarias del Banco de Crédito del Perú no vinculadas a la actividad financiera. La empresa fue registrada en la ficha No. 58398, que actualmente continúa en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Posteriormente, en el año 1998, al adecuar su estatuto social a los lineamientos de la nueva Ley General de Sociedades, la empresa se convirtió en sociedad anónima abierta y modificó su denominación social a Inversiones Centenario S.A.A.

Entre los procesos de reorganización societaria en los que ha participado Inversiones Centenario S.A.A. se incluye la absorción, vía procesos de fusión simple, de la subsidiaria LISA en el año 1993; Inversiones Centro Real S.A. e Inversiones Playa Real en el año 1997; Promoción y Desarrollo de Inversiones S.A. en el 2002; y Promotora San Pedro S.A.C., Promotora Santo Domingo S.A. e IDK S.A.C. en el 2009.

Posteriormente, en 2015 empezó el proceso de reorganizar los negocios de Inversiones Centenario S.A.A., razón por la cual se constituyeron diversas empresas que formarían parte de Grupo Centenario. Entre ellas se constituyó Centenario Urbanizaciones S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Retail S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C. y Centenario Hoteles S.A.C.

En el 2017, se aprobaron tres reorganizaciones societarias simples, entre empresas del Grupo Centenario, en las cuales se transfirió: (i) un conjunto de inmuebles de Inversiones Centenario S.A.A. a favor de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.; (ii) acciones emitidas en Multimercados Zonales S.A. y Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. a favor de Centenario Retail S.A.C.; y, (iii) acciones emitidas por Centro Empresarial El Derby S.A. e Inversiones Nueva Metrópoli S.A. a favor de Centenario Oficinas S.A.C.

Continuando con el proceso de reordenamiento de los negocios, en el 2018 la Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. aprobó tres reorganizaciones societarias simples, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.); (ii) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., y Paz Centenario S.A. a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.); y, (iii) un bloque patrimonial conformado por inmuebles a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

Del mismo modo, en el 2019 se aprobaron cinco reorganizaciones societarias simples, entre empresas del mismo grupo económico, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (ii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (iii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque



1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (iv) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (v) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

Continuando con el objetivo de reordenar dentro de Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, en el 2020 se aprobó una nueva reorganización societaria simple en virtud de la cual se transfirió un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 4) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa del mismo grupo económico.

De igual manera se liquidaron empresas que fueron vehículos societarios de diversos proyectos inmobiliarios para los cuales fueron constituidas (Edificaciones Melgarejo S.A.C. y Edificaciones Macrocomercio S.A.). Por otro lado, se logró fusionar Centenario Oficinas S.A.C. con Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., esta última en calidad de absorbente, para generar eficiencias corporativas y reordenar las empresas del negocio de renta en el vehículo societario Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En el 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una última reorganización societaria simple en virtud de la cual Inversiones Centenario S.A.A. transfirió un bloque patrimonial (bloque 4) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., empresa subsidiaria del Grupo Centenario.

Por otro lado, se extinguió la empresa Administradora Camino Real S.A.C. en Liquidación, la cual fue constituida junto con un socio de negocio para la administración de los proyectos de Parque El Golf (ex Colegio Maristas) y el Centro Comercial Camino Real. Posteriormente, Grupo Centenario adquirió el 100% de las acciones y derechos del terreno del ex Colegio Maristas, razón por la cual ya no era necesario continuar con dicha sociedad.

### Reseña histórica (línea del tiempo)

**1986:** Se constituyó Inversiones Centenario S.A.A., concentrando su operación en el desarrollo inmobiliario en Lima Norte, construyendo edificios de viviendas en muchos distritos, así como varias sedes del Banco de Crédito del Perú.

**1995:** Se inició el desarrollo del primer centro empresarial del Perú en San Isidro, el Centro Empresarial Real.

**1997:** Se decidió enfocarse en las actividades inmobiliarias de urbanizaciones y oficinas. En tal sentido, adquiere más de 1000 hectáreas en el distrito de Lurín (a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., (ahora Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.); y más de 100 hectáreas en el distrito de Carabayllo, ubicadas en la provincia y el departamento de Lima, generando un gran banco de tierras para el futuro. Asimismo, se desarrolló un plan para extender su portafolio de oficinas para arrendar.

**1998:** Se emitieron sus primeros bonos corporativos por US\$ 25 millones.

**2002:** Se comenzó a ofrecer directamente el servicio de *property management* en sus edificios de oficinas, a través de su subsidiaria Inversiones Nueva Metrópoli S.A. (ahora Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.). Se emiten bonos corporativos por US\$ 18 millones.

**2005:** Se inició su primer proyecto de urbanizaciones en provincias, en la ciudad de Chiclayo.

**2007:** Después de la experiencia exitosa del Centro Empresarial Real en San Isidro, se desarrolló el Centro de Negocios Cronos, el primer centro empresarial premium en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Se desarrolló a través de Centro Empresarial El Derby S.A., de propiedad de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y de un

inversionista extranjero.

**2008:** Se ingresó al negocio residencial a través de un *joint venture* con la empresa chilena Paz Corp., constituyéndose Paz Centenario S.A.

**2009:** Se iniciaron proyectos de urbanizaciones en Ica y Huancayo.

**2012:** Se compró más de 35 hectáreas de terrenos en la zona este de Lima, así como en las principales provincias del país, diversificándose geográficamente el banco de tierras de la Sociedad.

**2013:** Inversiones Centenario S.A.A. ingresó al negocio de centros comerciales, a través de la adquisición de las empresas del Grupo MZ. De igual manera, empezó a comercializar el proyecto Macrópolis, la ciudad industrial más grande del país, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, a través de su subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (ahora Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.).

**2014:** Se tomó préstamo sindicado por US\$ 200 millones.

**2015:** Se incursionó en el negocio hotelero a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50% en la empresa Grupo Censal S.A.C. Se vende participación de Centenario en Hermes Transportes Blindados S.A. a *The Carlyle Group*.

**2016:** Se inauguró el edificio de oficinas Real Ocho en el Centro Empresarial Real. La operación de urbanizaciones en provincias se amplió a las ciudades de Piura, Chiclayo, Trujillo, Huancayo, Lima, Ica y Tacna. En el mismo año, se iniciaron las obras de habilitación urbana de Macrópolis.

**2017:** Se invirtió en los edificios del negocio de Oficinas para mantenerlos en línea con los estándares internacionales, obteniendo la Certificación Internacional medioambiental LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), consolidándose en la inmobiliaria con mayor número de edificios de oficinas con dicha certificación. Se emitió un bono titulizado por S/ 170 millones.

**2018:** Se inauguró el edificio Real Dos en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere el 50% de los derechos y acciones del terreno del ex Colegio Maristas, de 15,000 m<sup>2</sup>, en San Isidro y 420 hectáreas colindantes en Macrópolis. Se relanzó el Centro Comercial Minka bajo un formato que combina *outlet*, *retail* moderno, mercado tradicional y zonas de gastronomía y entretenimiento. Se venden 4 centros comerciales ubicados en provincias al Grupo Patio de Chile. Se emite un segundo bono de titulación por S/ 71.5 millones.

**2019:** Se inició la operación de un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones en el distrito de San Isidro bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. De igual manera, se inició la operación de un hotel en Piura de 4 estrellas y 118 habitaciones de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*.

**2020:** Se lanzaron 4 urbanizaciones de lotes residenciales consolidando la presencia de Grupo Centenario en 7 ciudades del país, con un énfasis en el Sur de Lima, incluyendo la última etapa de la urbanización Santa María en Carabayllo, la urbanización en desarrollo más grande del Perú desde el 2006.

**2021:** En setiembre de 2021, la Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C., subsidiaria de Grupo Centenario que tiene como principal activo el Centro Comercial Minka en el Callao, aprobó su participación en el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulación de Minka por hasta S/ 300 millones. En noviembre de 2021, se concretó una

emisión por S/ 135 millones con un plazo de 20 años y una tasa de 7.97%, bono elegido como el PEN *Deal of the Year* por S. 135 millones.

**2022:** Se concluyeron los trabajos en la fachada, reforzamiento y hall de proveedores de los emblemáticos edificios Torre Central y Torre El Pilar del Centro Camino Real, ubicados en el distrito de San Isidro. Se emitió un bono corporativo de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por US\$ 42 millones con un plazo de 15 años y una tasa de interés de 7.28%.

**2023:** Se inaugura *Centric Space*, el primer espacio en un complejo de oficinas del Perú, destinado totalmente a ofrecer servicios, espacios comunes de trabajo y amenidades, para uso exclusivo de los clientes y usuarios del negocio de oficinas, con un área de 2, 400 m<sup>2</sup>.

**2024:** En Urbanizaciones, se lanzaron comercialmente 6 nuevas etapas de proyectos vigentes en portafolio: Condominio Montemar Etapa 2A (San Antonio, Lima Sur), Golf de Santa Clara Etapa 4 y Etapa 6 (Santa Clara, Lima Este), La Planicie Etapa 4B (Carabayllo, Lima Norte), El Haras Etapa 6B (Ica), Los Granados Etapa 2A (Tacna). Asimismo, Urbanizaciones consolidó su participación en la ciudad de Trujillo con el lanzamiento de un nuevo proyecto “Brisas de Huanchaco” Etapa 1. En Oficinas se culminó con la trascendente remodelación de las fachadas y nuevos lobbies de las Torres de Camino Real, y se terminaron las obras para poner nuevamente en operación el edificio Real 12.

### Descripción del sector y análisis de la competencia

Las diferentes líneas de negocio de Grupo Centenario desarrollan sus operaciones en el mercado nacional, en industrias altamente competitivas, según se describe a continuación:

- **Urbanizaciones**

En las plazas en las que opera el negocio de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., los principales competidores son Menorca, Los Portales, Inversiones El Pino y otros desarrolladores inmobiliarios locales.

Según estudio de GRADE realizado en enero de 2024, aproximadamente, el 90% de los terrenos que se comercializan en el Perú son de carácter informal, y solo el 10% es atendido por los desarrolladores formales, lo cual representa un problema estructural en el urbanismo de las ciudades, pero también significa una oportunidad de crecimiento para el sector formal.

- **Lotes industriales**

Actualmente, en el mercado existen 6 parques industriales que compiten por la demanda activa de clientes que desean comprar un lote industrial. Estos parques están ubicados en Chilca (3), Lurín (3) y Huachipa (1), y ofrecen lotes desde 300 m<sup>2</sup> y 1,000 m<sup>2</sup> con los servicios básicos para que una industria o almacén pueda operar. Adicionalmente a estos parques industriales, la oferta de venta también está compuesta por terrenos “*stand alone*”, los cuales son terrenos que están en su mayoría en zonas industriales más tradicionales y céntricas, y que usualmente tienen un precio mayor por la ubicación y consolidación de la zona.

Por otro lado, existe también un mercado de un producto sustituto de almacenes industriales (construidos) en alquiler, donde el cliente puede alquilar el espacio listo para entrega. Este producto ha ganado mercado en los últimos años, compitiendo por un cliente que busca inmediatez, dispuesto a pagar una renta mensual en vez de ser propietario.

En el 2024, tanto los parques industriales como los condominios de almacenes para alquiler han competido por un mercado que ha recuperado actividad versus el 2023, y que busca seguir consolidándose en los ejes industriales principales (Lurín, Chilca, Callao, etc.). Macrópolis, a través de su portafolio diversificado de productos (lotes en

condominio, lotes medianos únicos en habilitación industrial, y lotes grandes a la medida (*build to suit*), busca seguir liderando el mercado de parques industriales entregando productos para todo tipo de empresa (pequeña, mediana y grande).

- **Oficinas**

En el 2024 se registró en San Isidro Golf (zona oeste, submercado donde se encuentra el Centro Empresarial Real) el ingreso de 2 nuevos edificios de oficinas (Fibra CR y Pardo 200) incrementando el inventario *prime* en aproximadamente 22,600 m<sup>2</sup>. Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de alrededor de 65,000 m<sup>2</sup>, lo cual ayudó a reducir la vacancia del mercado cerrando el año en 16.83% vs 20.06% en el 2023.

Dentro de este mercado, Centenario Oficinas es uno de los principales actores en la administración y arrendamiento de Oficinas Prime, y sus principales competidores son las empresas Urbanova y Alpina.

- **Centros Comerciales**

En el 2024, los centros comerciales han logrado un crecimiento de 7% en relación al año anterior; pudo ser mejor; pero el primer semestre estuvo por debajo de lo esperado. En el último trimestre del año se inauguraron tres nuevos centros comerciales en Lima: Parque La Molina (Parque Arauco), Boulevard Punta Hermosa (Algeciras) y Power Center Km 40 (On Retail). Minka cierra el año con un 3% de vacancia .

### **Análisis del entorno (variables exógenas)**

- **Riesgo país o riesgo estructural**

Los resultados de las distintas líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se desarrollan íntegramente en el territorio nacional, están influenciados por diversos factores, entre ellos, la dinámica de la economía doméstica. El riesgo país o riesgo estructural se asocia a (i) cambios en el entorno general, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico, legal y político, y (ii) eventos imprevistos.

Si bien Grupo Centenario opera exclusivamente en Perú y, por lo tanto, está sujeto a las variaciones del contexto político, social y económico, ha demostrado a lo largo de los años ser una organización sólida, solvente, responsable y resiliente, con la capacidad de adaptarse a las fluctuaciones del entorno.

Los resultados de sus diferentes divisiones comerciales dependen, en gran medida, del desempeño de la actividad económica interna. En este sentido, el riesgo país o riesgo estructural comprende tanto los cambios en el entorno general a nivel macroeconómico, microeconómico, legal y político, como la ocurrencia de eventos imprevistos.

Al estar enfocado únicamente en el mercado peruano, Grupo Centenario está expuesto a modificaciones en el panorama político, social y económico que podrían impactar sus condiciones operativas y de gestión. No obstante, la empresa ha evidenciado una notable capacidad de adaptación y fortaleza para enfrentar estos desafíos a lo largo del tiempo.

- **Entorno macroeconómico**

Dado que las operaciones de Grupo Centenario y sus clientes se encuentran ubicadas en el Perú, los resultados de las empresas que lo integran podrían verse afectados en cierta medida por el nivel de la actividad económica en el país y sus principales indicadores macroeconómicos, como el producto bruto interno (PBI), la inflación, la depreciación de la moneda, el acceso al crédito, las tasas de interés, la inversión, el ahorro, el consumo, el gasto, los ingresos fiscales, entre otras variables.

- **Entorno político y social**

La situación financiera y los resultados de las operaciones de las líneas de negocio de Grupo Centenario no solamente se correlacionan con el nivel de la actividad económica y las variables macroeconómicas, sino también con cambios en las políticas y regulaciones económicas y sociales. Los cambios en la regulación, interpretación de regulaciones vigentes, la imposición de regulaciones adicionales o la promulgación de una nueva legislación que afecte cualquiera de las líneas de negocio de Grupo Centenario, podría tener un impacto adverso, directa o indirectamente, en la condición financiera y resultados operativos de sus subsidiarias. No obstante, Grupo Centenario ha demostrado a través de los años su capacidad para adaptarse a estas variables.

Con relación al contexto social, Perú experimenta y ha experimentado en años anteriores la ocurrencia de reclamos por reivindicaciones sociales que han llevado a brotes de violencia y vandalismo contra la propiedad pública y privada. Si bien tales conflictos sociales, en su mayoría, no suelen estar vinculados al sector económico en el cual se desarrollan las actividades económicas de las empresas de Grupo Centenario, la organización no es ajena a ello y ha tomado medidas preventivas y elaborados planes de contingencia y de continuidad de negocio necesarios para enfrentar este tipo de riesgos.

- **Riesgo por factores naturales**

El territorio nacional, y por ende algunas de las zonas sobre las cuales Grupo Centenario realiza sus operaciones, se encuentra dentro de una región geográfica donde ocurren regularmente eventos naturales, tales como temblores, terremotos, inundaciones, y deslizamientos, entre otros desastres naturales o eventos / fenómenos climatológicos y meteorológicos adversos que podrían ocasionar daños físicos a los activos y proyectos que operan las empresas de Grupo Centenario.

Frente a estas situaciones que podrían ocurrir en cualquier momento y que están fuera del control de Grupo Centenario, tanto la matriz como las subsidiarias mantienen una adecuada cobertura de seguros para sus activos y operaciones. Igualmente, Grupo Centenario ha desarrollado planes de contingencia y de continuidad de negocio a seguir en caso se presenten este tipo de situaciones.

- **Riesgo de índole regulatoria y cambios en la legislación**

La Compañía desarrolla sus actividades en un sector regulado, estando sujeto no solo a normas sectoriales, sino también, entre otras, a normas laborales, contables, societarias, ambientales, municipales, regulatorias y tributarias. Aunque el Grupo cumple de forma material con las disposiciones establecidas bajo el marco normativo vigente, y ha obtenido las autorizaciones, licencias y permisos requeridos para llevar a cabo su actividad como empresa inmobiliaria, no es posible garantizar que pueda obtener o modificar, o no experimentar retrasos y costos adicionales en la obtención de, permisos y autorizaciones necesarios para el desarrollo de su actividad.

Si no cumple con las leyes y regulaciones aplicables, si dichas leyes o reglamentos cambian de manera adversa o si no puede mantener, renovar o conseguir los permisos, licencias u otras autorizaciones necesarias, Grupo Centenario podría estar sujeto a sanciones administrativas, lo cual puede también tener un impacto negativo.

Del mismo modo, no puede garantizarse la invariabilidad de la referida regulación. Así, eventuales cambios, derogaciones, la imposición de nueva regulación e inclusive el cambio en el criterio de interpretación de la referida regulación (que impliquen por ejemplo la imposición de mayores o nuevos costos, obligaciones, responsabilidades,

entre otros), pueden afectar la forma en la que se vienen desarrollando las actividades o en el cumplimiento de las obligaciones o compromisos asumidos previamente, generando un impacto adverso, directa o indirectamente, en las actividades, la condición financiera o en los resultados operativos.

- **Riesgo por crisis de salud**

A raíz de la pandemia Covid-19, el gobierno peruano tomó una serie de medidas para contener la propagación de la Covid-19, y si bien a la fecha prácticamente todas las medidas gubernamentales han sido levantadas, no es posible asegurar que, si medidas (en esa magnitud) pudieran restablecerse durante un período prolongado de tiempo, no se tendrían posibles impactos adversos en las operaciones comerciales de Grupo Centenario.

Del mismo modo, cualquier pandemia, epidemia, brote de una enfermedad contagiosa u otra crisis de salud pública de magnitud relevante, podría igualmente interrumpir las operaciones de Grupo Centenario y, en consecuencia, afectar negativamente a la actividad, situación financiera y resultados de sus operaciones. Además, la introducción de nuevas leyes y normativas, o la modificación de las existentes, como respuesta a la Covid-19 o a una futura pandemia, epidemia o crisis de salud pública es difícil de predecir y podría afectar materialmente a los negocios de Grupo Centenario.

Como parte de las acciones llevadas a cabo para mitigar los efectos de la Covid-19, Grupo Centenario implementó protocolos de seguridad y sanidad, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el gobierno.

## Nuestro equipo

Al 31 de diciembre de 2024, Grupo Centenario cuenta con 334 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2022	2023	2024	Aumento (Disminución) 2024-2023
Funcionarios (Gerentes)	7	7	7	0
Empleados (Colaboradores)	284	268	327	59
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	291	275	334	59

Es preciso indicar que el personal antes descrito se encuentra en las siguientes planillas de Grupo Centenario:

Sociedad	Funcionarios (Gerentes)	Empleados (Colaboradores)	Total
Inversiones Centenario S.A.A.	5	126	131
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1	138	139
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	63	64
TOTAL	7	327	334

Asimismo, el personal de Grupo Centenario se encuentra contratado bajo los siguientes tipos de contratos laborales:

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	125	0	6	131
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	83	54	2	139
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	62	0	2	64
TOTAL	270	54	10	334

Las operaciones de las líneas de negocio de Grupo Centenario son realizadas por el personal de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. a las diversas empresas del grupo económico, a través de un contrato de *front office* (gestión de activos). Por su lado, los servicios del *back office* (tales como contables, legales, de gestión humana, de marketing, entre otros) los brinda el personal de Inversiones Centenario S.A.A. a todas las sociedades del Grupo.

## Relación económica con empresas financieras

La deuda financiera de Grupo Centenario está distribuida entre la banca local y extranjera, a través de préstamos de corto y largo plazo que representan el 60% de la deuda y la deuda restante a través de bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales.

La deuda financiera bruta consolidada de S/ 1,133 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 59% por moneda local. La tasa ponderada de la deuda es de 7.62% con un *duration* remanente promedio ponderado de 4.68 años.

Al 31 de diciembre de 2024, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreeedor	Tipo	Vencimiento	Moneda	Monto (miles de S/)
Scotiabank Canada	Sindicado	17/06/2026	USD	38,152,400
Interbank	Sindicado	17/06/2026	PEN	14,681,920
BCP	MP	25/06/2026	PEN	29,744,000
Scotiabank Perú	CP	24/01/2025	PEN	21,500,000
Scotiabank Perú	CP	3/07/2025	PEN	23,000,000
BCP	MP	15/06/2026	PEN	22,880,000
BCP	MP	13/11/2030	PEN	30,000,000
BCP	CP	12/05/2025	PEN	20,000,000
Banbif	MP	30/12/2031	PEN	50,000,000
Banbif	MP	26/07/2027	PEN	69,631,227
Banbif	MP	24/10/2030	PEN	90,000,000
Scotiabank Canada	Sindicado	17/06/2026	USD	38,152,400
Inversionistas	Bonos Corp.	25/02/2037	USD	158,340,000
Rímac	Bonos titul.	28/06/2047	PEN	99,222,985
Interseguros Compañía de Seguros de Vida	Bonos titul.	15/08/2048	PEN	64,118,603
Scotiabank Canada	Sindicado	17/06/2026	USD	114,457,200
ITAU	Sindicado	17/06/2026	USD	58,058,000
Interbank	CP	12/05/2025	USD	56,550,000
Inversionistas	Bonos tit.	25/11/2041	PEN	135,000,000
<b>Total</b>				<b>1,133,488,736</b>

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro *covenants*, los que se determinan en función a los estados financieros consolidados.

Los ratios que debe cumplir Grupo Centenario, vinculado al préstamo sindicado, a nivel de cifras consolidadas y mercado de capitales, son los siguientes:

- Ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, igual o menor a 4.0 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- 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, igual o menor a 1.5 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, mayor o igual a 2.75 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- 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 (se mide cada cierre de año).
- 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 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.

Al 31 de diciembre de 2024, Grupo Centenario se encuentra en cumplimiento de todos los ratios financieros y obligaciones.



Por otro lado, durante la vigencia del Programa de Bono Titulizado de Oficinas, 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.

Así también, mantienen en garantía de dicha estructura los inmuebles de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. que le corresponden en los edificios Real Uno, Real Tres, Real Cinco, Real Seis, Real Diez del Centro Empresarial Real y del edificio Torre Pilar del Centro Camino Real.

Durante la vigencia del Programa de Bonos Titulizado Minka, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

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

Durante la vigencia del Programa del Bono Corporativo CRI, se debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda, que resulte de dividir (i) el 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) el 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.

## Administración

### Directorio

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2024, por un período de 3 años, fijándose en 10 el número de miembros del Directorio para el periodo 2024-2027. Todos los directores son del género masculino y tienen la calidad de titulares.

Nombre	Cargo	Vinculación
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Vicepresidente	Grupo Romero
Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Juan Carlos Escudero Velando	Director	Grupo Verme
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Centenario
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Grupo Centenario

Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
Humberto Atilio Guillén Luque	Director	Grupo Verme
Marco Aurelio Peschiera Fernández	Director	Grupo Romero
Fernando Feliciano Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- Dionisio Romero Paoletti (1965):** Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE.UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE.UU. Actualmente es el Presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., Alicorp S.A.A. (productos de consumo), Agrícola del Chira S.A. (azúcar etanol), GRIO S.A. (inversiones), Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA (infraestructura portuaria), Palmas del Espino S.A. (aceite de palma), Corporación de Servicios GR S.A., Di Propiedades S.A., Frutas del Chira S.A., Grupo Piurano de Inversiones S.A., Inversiones Piurana S.A., Inversiones Valle del Chira S.A., Inverlog Valores S.A.C. y Avium Terra S.A. (actividad y ocupación principal). Igualmente, es Presidente de la Junta de Administración de la Fundación Romero y Vicepresidente de Aerotransporte S.A. Es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Corporación Primax S.A. (energía), Infracorp S.A., Fundo Santa Patricia S.A., WITT S.A., Consorcio Naviero Peruano S.A.C. y Pesquera Centinela S.A.C. Fue Director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. hasta marzo de 2023, Director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019, Director y Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como Director y Presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Fernando Feliciano Romero Belismelis. Es Director de la Sociedad desde el año 2002.
- Martín Pérez Monteverde (1965):** Licenciado en Administración de Empresas, especializado en Marketing y Finanzas por la Universidad del Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE. UU.). Actualmente es CEO de la Fundación Romero, Presidente del Consejo Empresarial Peruano Japonés (CEPEJA PERU) y Director de diversas empresas, líderes del país, entre ellas Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú S.A., Enel Distribución S.A. y Sigma SAFI, siendo todas estas su actividad y ocupación principal. Fue Congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Fue Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas-CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Expresidente). Actualmente es miembro del Directorio de la Asociación Empresarios por la Educación, del Patronato Nacional Pro-Bomberos, liderando iniciativas de ayuda social y de impulso del emprendimiento y empleabilidad de las familias peruanas con programas de becas en cursos virtuales. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas (1965):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por *Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University* (EE.UU.). Desde enero de 2022 es el CEO de Credicorp, principal holding financiero del Perú, el cual tiene presencia en 7 países de América (actividad y ocupación principal). Durante sus 30 años en Credicorp ha ocupado diversos puestos de liderazgo, desempeñándose como Gerente General Adjunto y Gerente de Banca Universal. Adicionalmente, fue CEO de Banco de Crédito del Perú (BCP) desde 2018 hasta 2021. Entre 2000 y 2017 ocupó las gerencias de Banca Corporativa y Finanzas Corporativas, Banca Minorista y Gestión de Patrimonios en el BCP, entidad en la que, desde el 2015, lideró la estrategia de transformación digital. Asimismo, fue Gerente General de BCP Bolivia del 2005 al 2008. Actualmente, es también Presidente del Directorio de BCP Bolivia, Credicorp Capital y Prima AFP,

- Vicepresidente de MiBanco y Director del Banco de Crédito del Perú. De manera paralela, es miembro del Directorio del Instituto Peruano de Economía, del Consejo Privado de Competitividad y de las organizaciones Es Hoy, Perú Sostenible y de la Red de Estudios para el Desarrollo. Es Director de la Sociedad desde febrero de 2022.
- **Juan Carlos Escudero Velando (1967):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1992, con una Maestría en Derecho de la Universidad de Connecticut (EE.UU.), con un programa en continuidad de la profesión legal de la Universidad de *George Washington* (EE.UU.) y un diplomado en Fusiones y Adquisiciones de la Universidad del Pacífico. Viene ejerciendo la profesión desde el año 1993 en el Estudio CMS Grau. En 1998 fue nombrado socio del estudio y actualmente es Socio responsable del Área Corporativa, Banca y Finanzas. También es miembro del Comité Ejecutivo de CMS. Ha participado en la adquisición y/o fusión de diversas empresas nacionales e internacionales; así como en la reorganización de varias empresas de gran trascendencia. Asimismo, tiene gran experiencia en la asesoría de instituciones financieras y empresas para la estructuración y otorgamiento de créditos y/o financiamientos en complejas transacciones. Finalmente, ha tenido una activa participación en proyectos inmobiliarios de gran envergadura liderando las estrategias de adquisición, compra, división, venta y separación de activos. Desde el 2019 es miembro del Comité Consultivo de TED Tukuy y paralelamente ha ejercido el cargo de Director de Alicorp S.A.A., desde el 2016 hasta el año 2022. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
  - **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1963, ejerciendo la profesión desde su graduación en el Estudio Lavallo en el asesoramiento de empresas hasta el año 1976 y luego fue socio fundador del estudio que actualmente lleva el nombre de Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, continuando su relación profesional asesorando empresas nacionales y multinacionales. Paralelamente ha ejercido el cargo de Director de empresas, principalmente del Banco de Crédito del Perú desde 1979 hasta el año 2021, lo que constituyó su actividad principal. Entre otras ha sido Director de Credicorp, Atlantic Security Bank y otras entidades del Grupo Credicorp. Actualmente es Director de Hermes Transportes Blindados S.A. En varias entidades ha desempeñado cargos en Comités del Directorio, como los de Ejecutivo y de Sostenibilidad, así como el de Bueno Gobierno Corporativo, como es el caso de Inversiones Centenario S.A.A. Es Director de la Sociedad desde su constitución en 1986.
  - **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región, siendo esto su actividad y ocupación principal. Autor de 24 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa de Lima desde junio de 2014. Es parte del *Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability*. Ha sido Profesor principal y Director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos ha sido miembro del *Conseil National du Developpement et la Solidarité Internationale* del Gobierno de Francia. Es Director de la Sociedad desde el 2018.
  - **Ariel Magendzo Weinberger (1965):** Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Master en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el *MIT Sloan School of Management* (EE.UU.). Fue CEO de Paz Corp. S.A. en Chile hasta el año 2021 y actualmente es el Presidente del Directorio de Paz Corp. S.A., la cual constituye su actividad y ocupación principal. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
  - **Humberto Atilio Guillén Luque (1959):** Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de Columbia en Nueva York (EE.UU.) y egresado del Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura. Es Director de Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y realiza actividades de consultoría empresarial, lo que constituye su ocupación principal. Ha sido Director de diversas empresas, entre ellas Mapfre Perú S.A. EPS, Mapfre Perú Compañía de Seguros y

Reaseguros S.A. Colegios Proeduca S.A., Med Lab Holding Corp. y Green Perú S.A. Fue Director Fundador de Prisma S.A.B. S.A. y Prisma Inversiones y Finanzas S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.

- **Marco Aurelio Peschiera Fernández (1971):** MBA de The Wharton School of the University of Pennsylvania (EE.UU.), con estudios en Finanzas e Inversiones en Columbia Business School (EE.UU.) y graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima. Ocupa actualmente el cargo de CEO de GRIQ, Grupo Romero *Investment Office*, y de las Holdings del Grupo Romero (actividad y ocupación principal); además de desempeñarse como CEO y CIO de GRAM, Grupo Romero *Asset Management*, subsidiaria de GRIQ basada en Miami. Asimismo, es miembro de los Directorios de Alicorp, Primax, Grupo Palmas, Infracorp, Energuate, Mobiliare y Oensa. Fue Director del Banco de Crédito del Perú, Amcham, Tramarsa y Hermes Transportes Blindados entre otras empresas del Grupo Carlyle. Con más de 30 años de experiencia internacional en el sector financiero, destaca su desempeño como *Fund Head & Managing Director* de The Carlyle Group, basado en Latinoamérica hasta el año 2017; *Managing Director* en *Citigroup Investment Banking*, basado en Nueva York, Director en *Citigroup Investment Banking EMEA*, basado en Londres y *Vice President de Mergers & Acquisitions* en Salomon Smith Barney, basado en Nueva York. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
- **Fernando Feliciano Romero Belismelis (1967):** Administrador de Empresas graduado de la Universidad Providence College (EE.UU.). Estudió un MBA en la Universidad del Pacífico. Con más de 25 años de experiencia multifuncional en el Grupo Romero, donde ha ocupado cargos tales como Gerente de Marca de Cafetal, Gerente General de Romero Trading, donde se desarrolla la unidad de negocio de Combustibles, y más tarde en el 2004 funda PRIMAX Perú, y en los años 2006 y 2008, PRIMAX comenzó Operaciones de PRIMAX Ecuador. En el 2018, PRIMAX adquirió PECSA y empezó operaciones también en Colombia. Actualmente, es Presidente del Directorio de PRIMAX (Región), Presidente del Directorio en Pesquera Centinela, Director de Equilibra, Director de Bonus, Director de Palmas del Espino, Director de Maray S.A, entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2024. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti.

## Gerencia

La plana Gerencial durante el 2024 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Eduardo Martín Herrera Vásquez	CEO	2023
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Desarrollo Urbano	2012
Gary Paolo Moncada Rivera	VP Renta Inmobiliaria	2013
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director Marketing, Creación de Valor y Asuntos Corporativos	2013
Eduardo Fabricio Incio Rodríguez	Director Legal	2023
Silvana Lourdes Pérez Yalán	Gerente de Cumplimiento desde el 06/02/2024 hasta el 22/11/2024	2024

- **Eduardo Martín Herrera Vásquez (1969):** Ingeniero industrial de la Pontificia universidad Católica del Perú (1992) y Máster en Finanzas de la *London Business School* (1999). Anteriormente, trabajó como Gerente General en Celepsa, división de infraestructura del Grupo Unacem, y completó, en sus 30 años de experiencia profesional, asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de inversión, administradoras de fondos de pensiones y empresas inmobiliarias.
- **Georgette Elena Montalván Mosquera (1972):** Economista de la Universidad del Pacífico (1994) y MBA de *Wharton Business School*, Universidad de Pennsylvania (2000). Realizó estudios ejecutivos en el IMD (2013) y en *Harvard Business School* (2019). Trabajó como

- CFO en el Grupo Química Suiza por cerca de 7 años. Luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico a *Inretail Pharma*, trabajó por 6 meses en *Inretail Pharma* durante el periodo de transición. Anteriormente, trabajó en BBVA (New York y Lima) por cerca de 11 años, en *JP Morgan* (New York), en *Deutsche Bank* (Lima, Perú) y en Apoyo Consultoría (Lima, Perú).
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983)**: Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
  - **Gary Paolo Moncada Rivera (1982)**: Licenciado en Ingeniería por la Universidad Agraria La Molina, MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile. Anteriormente trabajó en *Maestro Home Center* y *Supermercados Peruanos S.A.*
  - **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978)**: Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en *British American Tobacco* como Gerente de Desarrollo Organizacional.
  - **María Fernanda Rabines De Zaldívar (1978)**: Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la comunicación de *L'Bel*, *Esika* y *Cyzone* para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en *Americatel Perú* y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en *McCann-Erickson Corporation*.
  - **Eduardo Fabricio Incio Rodríguez (1984)**: Abogado de la Universidad de Lima (2008), con un Master en Derecho en la Universidad de Columbia – New York (2015). Previo a su experiencia en Centenario trabajó como Gerente Legal de *Celepso* (Unidad de negocio del Grupo *Unacem*). Anteriormente, se ha desempeñado como Gerente Legal de *Parque Arauco* (División Perú) y previo a ello ocupó cargos de abogado en empresas como *Cementos Pacasmayo S.A.A.* y *Prima AFP* en el ámbito local y *Mayer Brown LLP* en New York.
  - **Silvana Lourdes Pérez Yalán (1977)** Abogada de la Pontificia Universidad Católica del Perú (1999), con un Master en Derecho en la Universidad de Cambridge (2002). Previo a su experiencia en Centenario trabajó como Gerente de Cumplimiento Corporativo en *Komatsu – Mitsui* y *Aenza*.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2024, asciende a 1.88%.

## SECCIÓN III

### Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera

#### Ingresos totales

Al cierre del año 2024, Grupo Centenario alcanzó S/ 587 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 72 millones y un EBITDA ajustado de S/ 212 millones.

Los ingresos consolidados representan un incremento de 27% en comparación al año 2023. La variación se debe principalmente al incremento en las ventas de lotes en el negocio Residencial e Industrial. Entre los factores que impulsaron este aumento se encuentran: (i) mayores ingresos por ventas orgánicas, gracias a un menor impacto de factores climáticos como Yaku; (ii) el registro en 2024 de ingresos diferidos del 2023 (proyecto Golf de Santa Clara, etapas 3 y 5); (iii) una reducción en la gestión de resoluciones y recolocaciones con clientes; y (iv) un mayor volumen de ventas de lotes industriales.

#### Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del año 2024 fue de S/ 193 millones, importe que representa un incremento de 48% en comparación al cierre del 2023. La variación se debe a las mayores ventas de lotes y a una menor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

#### Utilidad operativa

La utilidad operativa al cierre del año 2024 fue de S/ 12 millones, importe que representa una mayor utilidad de 74 millones con respecto al cierre del 2023, debido principalmente a la mayor utilidad bruta y otros ingresos generados en los negocios de urbanizaciones y centros comerciales.

#### Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2024 fueron -0.39 % inferior con respecto al mismo periodo del 2023, debido a la reducción del financiamiento a ese periodo (S/-60 millones, respecto al mismo periodo de 2023).

#### Liquidez

A diciembre del 2024, el ratio de liquidez se situó en 1.23x, un nivel similar al registrado al 31 de diciembre del 2023. Este resultado se explica por reducciones tanto en los activos como en los pasivos corrientes. Con respecto a las variaciones en el activo corriente, destacó una reducción en los inventarios y un aumento en la caja. Por su parte, en el pasivo corriente hubieron disminuciones en las cuentas por pagar comerciales e ingresos diferidos.

#### Capital y financiamiento

Durante 2024, Grupo Centenario cumplió con el pago oportuno de todas sus deudas vigentes.

#### Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las propiedades de inversión de Grupo Centenario son medidas a su valor razonable, el cual se determina en base a informes de valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales independientes de amplia experiencia en el tema. Del mismo modo, las Gerencias Divisionales realizan revisiones a dichas valuaciones y analizan las principales variaciones que

se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se sigue en aplicación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El valor razonable de los terrenos, que se mantienen para su apreciación, se determina teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo así estimar un valor por metro cuadrado. El valor razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de Oficinas y Centros Comerciales se calcula mediante el método de flujos de caja descontados. Al cierre del año 2024 se ha reconocido una pérdida anual por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/ 150 millones.

### **Gasto por impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias del período contiene el impuesto a la renta corriente y diferido. Dicho impuesto se reconoce en el estado de resultados consolidado, excepto cuando se relaciona a transacciones reconocidas directamente en el patrimonio.

### **Utilidad(pérdida) neta del ejercicio**

La pérdida neta acumulada al cierre del 2024 fue de S/ 72 millones, importe que representa una disminución de S/25 millones con respecto al cierre del 2023. La variación se debe principalmente a la mayor utilidad operativa generado principalmente por mayores ventas en el negocio de desarrollo urbano compensado parcialmente por variaciones negativas de diferencia en cambio e impuesto a la renta.

### **EBITDA ajustado**

El EBITDA Ajustado obtenido al cierre del 2024 fue de S/212 millones, lo que significó un incremento de 38% con respecto al 2023. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/ 150 millones ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 40 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/9 millones.

## Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.  
Al 31 de diciembre del 2024 y del 2023

Activo	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2024	2023
		S/ 000	S/ 000
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	35,136	8,267
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	79,795	79,296
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	64	8
Otras cuentas por cobrar, neto	8	9,118	22,510
Inventarios, neto	9	16,620	36,856
Gastos contratados por anticipado		415	554
<b>Total activo corriente</b>		<b>141,148</b>	<b>147,491</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	257,072	317,987
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(c)	39,995	38,060
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos de derechos de uso, neto		4,728	981
Inversiones en subsidiarias y asociados	11	2,202,058	2,202,058
Propiedades y equipos, neto		1,243	1,345
Propiedades de inversión	12	18,939	44,910
Activos intangibles, neto		7,320	6,485
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,533,924</b>	<b>2,615,121</b>
<b>Total activo</b>		<b>2,675,072</b>	<b>2,762,612</b>
	Nota	2024	2023
		S/(000)	S/(000)
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos financieros	13	75,351	53,921
Pasivo por arrendamientos por derecho de uso		876	663
Cuentas por pagar comerciales	14	11,514	14,076
Otras cuentas por pagar	15	14,258	10,917
Ingresos diferidos		466	12,711
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>102,465</b>	<b>92,288</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros LP	13	52,502	81,795
Pasivos por arrendamientos por derecho de uso		3,853	60
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(c)	132,747	212,185
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	146,634	169,675
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>335,737</b>	<b>463,715</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>438,202</b>	<b>556,003</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital emitido	17(a)	577,245	577,245
Capital adicional	17(b)	507,736	507,736
Reserva legal	17(c)	107,078	101,754
Resultados acumulados	17(d)	1,044,811	1,019,874
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>2,236,870</b>	<b>2,206,609</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>2,675,072</b>	<b>2,762,612</b>



## Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2024 y del 2023

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2024	2023
		S/ 000	S/ 000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(c)	72,357	102,254
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	52,540	62,429
Ingresos por ventas de macrolotes	9(c)	31,127	-
Otros ingresos operativos	18	45,968	40,896
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	-53,275	-56,557
<b>Total ingresos</b>		<b>148,717</b>	<b>149,021</b>
Costo de venta de lotes residenciales	9(c)	-36,254	-45,116
Costo de macrolotes	9(c)	-26,454	-
Costo por servicios	19(a)	-34,883	-30,992
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	23,810	25,077
<b>Total costo de venta</b>		<b>-73,781</b>	<b>-51,032</b>
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	-7,309	-19,846
<b>Utilidad bruta</b>		<b>67,627</b>	<b>78,143</b>
Gastos de venta	19(a)	-1,970	-7,885
Gastos de administración	19(a)	-25,093	-26,221
Otros ingresos	20(a)	5,366	741
Otros gastos	20(b)	-837	-4,062
<b>Utilidad operativa</b>		<b>45,093</b>	<b>40,716</b>
Ingresos financieros	21(a)	5,122	12,337
Gastos financieros	21(b)	-24,747	-32,179
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(f)	15,000	37,456
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	-2,362	7,524
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>39,123</b>	<b>65,854</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	-8,229	-12,616
<b>Utilidad neta</b>		<b>30,894</b>	<b>53,238</b>

## Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias  
Al 31 de diciembre del 2024 y del 2023

	Nota	2024 S/(000)	2023 S/(000)
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	144,416	119,995
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	167,364	161,896
Otras cuentas por cobrar, neto	8	46,261	65,513
Inventarios, neto	9	356,235	425,612
Gastos contratados por anticipado		2,854	3,751
<b>Total activo corriente</b>		<b>717,130</b>	<b>776,767</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	671,923	679,554
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,020	19,691
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(b)	-	642
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos por derecho de uso, neto	17	18,163	20,695
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	92,787	97,757
Propiedades y equipo, neto	12	22,590	23,139
Propiedades de inversión	13	2,988,253	3,135,302
Activos intangibles y plusvalía, neto		22,049	18,196
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	13,211	20,331
<b>Total activo no corriente</b>		<b>3,843,722</b>	<b>4,016,759</b>
<b>Total activo</b>		<b>4,560,852</b>	<b>4,793,526</b>
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Otros pasivos financieros	14	273,232	279,450
Cuentas por pagar comerciales	15	256,352	270,493
Otras cuentas por pagar	16	37,613	48,813
Pasivo por arrendamiento	17	3,340	2,752
Ingresos diferidos		10,568	29,601
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>581,105</b>	<b>631,109</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros pasivos financieros a largo plazo	14	867,958	923,552
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	114,698	89,834
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	17	32,833	35,505
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	487,441	557,080
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1,502,930</b>	<b>1,605,971</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>2,084,036</b>	<b>2,237,080</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital emitido	19(a)	577,245	577,245
Capital adicional	19(b)	507,736	507,736
Otras reservas	19(c)	2,270	2,270
Reservas	19(c)	180,151	172,282
Resultados no realizados	19(d)	3,227	6,434
Resultados acumulados	19(e)	1,138,431	1,224,457
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>2,409,060</b>	<b>2,490,424</b>
<b>Participación no controlante</b>		<b>67,757</b>	<b>66,022</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>4,560,852</b>	<b>4,793,526</b>

## Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias  
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2024 y del 2023

	Nota	2024 S/(000)	2023 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	387,051	376,913
Ingreso por venta de lotes industriales	9(d)	45,642	14,264
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	110,524	108,169
Ingresos por intereses de venta de lotes	7(a)	96,901	96,152
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	45,208	42,225
Ingresos por venta de macrolotes	9(d)	31,127	29,501
Resoluciones de contratos - venta de lotes, macrolotes y lotes industriales	2.21(b)	-153,742	-226,656
Otros ingresos operativos		24,299	20,655
<b>Total ingresos</b>		<b>587,010</b>	<b>461,223</b>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	-216,848	-188,793
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	-29,691	-10,094
Costo de venta de macrolotes	9(d)	-26,454	-31,996
Costo de arrendamiento y servicios	20	-9,294	-8,199
Costo de administración de inmuebles	20	-35,832	-33,103
Resoluciones de contratos – costo de lotes, macrolotes y lotes industriales	2.21(b)	74,762	116,020
<b>Total costo de venta</b>		<b>-243,356</b>	<b>-156,165</b>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	-150,486	-174,944
<b>Utilidad bruta</b>		<b>193,168</b>	<b>130,114</b>
Gastos de venta	20	-63,064	-64,449
Gastos de administración	20	-117,122	-119,120
Otros ingresos	21	9,413	1,061
Otros gastos	21	-10,156	-9,538
<b>Utilidad operativa</b>		<b>12,239</b>	<b>-61,932</b>
Ingresos financieros	22	4,680	7,752
Gastos financieros	22	-99,386	-99,778
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	11(g)	7,403	1,917
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	-10,150	22,763
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>-84,196</b>	<b>-129,278</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	23 (d)	12,423	32,782
<b>Utilidad neta</b>		<b>-71,774</b>	<b>-96,496</b>
<b>Utilidad atribuible a:</b>			
Propietarios de la controlante		-77,524	-95,534
Participación no controlante		5,750	-962
<b>Utilidad neta</b>		<b>-71,774</b>	<b>-96,496</b>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	25	-0.13	-0.17

## Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Grupo Centenario mantiene pendientes algunos procesos judiciales y administrativos relacionados con las actividades propias del giro del negocio, tanto en calidad de demandado como de demandante. No obstante, ninguno de estos procesos implica una contingencia económica significativa para la organización, respecto a su nivel de activos, ni tienen un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

No obstante, se encuentran en trámite los siguientes procesos judiciales, considerados como los más significativos:

Demandante	Demandado	Petitorio	Fecha de inicio	Instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 11,000 m <sup>2</sup>	02/12/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapa: Fijación de puntos controvertidos
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 20,000 m <sup>2</sup>	23/11/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapa: Postulatoria
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; Superintendencia Nacional de Registros Públicos; Sada Goray Chong	Nulidad de Resolución Administrativa	07/12/2022	Segunda Sala Contencioso Administrativa de Lima Etapa: Pendiente sentencia de segunda instancia
Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP) <sup>1</sup>	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y otros	Lavado de Activos	10/11/2023	Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP). Etapa: Preliminar.
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	28/02/2023	Arbitraje Cámara de Comercio de Lima Etapa: Concluido (con Laudo Arbitral favorable a CDU)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Ministerio de Defensa	Mejor Derecho de Propiedad	25/04/2023	Juzgado Civil de Primera Instancia Etapa: Se ha programado audiencia preliminar
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Acción de Amparo	18/04/2023	Juzgado Constitucional de Primera Instancia Etapa: Pendiente de elevación de expediente a la 3 <sup>o</sup> Sala Constitucional de Lima

<sup>1</sup> La investigación inició en la Fiscalía de Lima Sur, la cual fue acumulada formalmente en la EFICCOP.

### Información Adicional

Además de la información contenida en el presente documento, en el Registro Público del Mercado de Valores, a través del portal de la Superintendencia del Mercado de Valores – [www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe), y en la web corporativa de Inversiones Centenario S.A.A., <https://grupocentenario.com.pe/>, se encuentra a disposición la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, y otros documentos de importancia.

Desde diciembre del año 1999, la Sociedad y sus subsidiarias han adecuado sus estados financieros al nuevo reglamento para la preparación de la información financiera que fuera aprobado por la CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores).

Por otro lado, según las normas sobre la materia, las sociedades emisoras de valores inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores, entre otros, deberán preparar sus estados financieros con observancia plena de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que emita el IASB vigentes internacionalmente, precisando en las notas una declaración en forma explícita y sin reserva sobre el cumplimiento de dichas normas.

En el 2024 los estados financieros fueron auditados por la firma Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos. Dicha firma, ha auditado los estados financieros de Grupo Centenario en los últimos tres años.

Los honorarios de auditoría financiera en el 2024 fueron de S/174,925.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/104,959.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Adicionalmente, PwC prestó otros servicios, los cuales ascendieron a S/34,253.80 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/97,569.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

La Contadora General de Grupo Centenario es la Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz, CPC, responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias, quien se viene desempeñando en dicha posición desde el 2018 hasta la fecha.

## SECCIÓN IV

### Información relativa a los valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores

#### Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2024 se negociaron 684,278 acciones en 58 operaciones con una frecuencia de negociación del 7.66%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 37 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2024, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

#### Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2024				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2024-1	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
PEP728001004	INVCENC1	2024-2	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
PEP728001004	INVCENC1	2024-3	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
PEP728001004	INVCENC1	2024-4	1.50	1.55	1.55	1.50	1.54
PEP728001004	INVCENC1	2024-5	--	--	--	--	1.52
PEP728001004	INVCENC1	2024-6	--	--	--	--	1.51
PEP728001004	INVCENC1	2024-7	--	--	--	--	--
PEP728001004	INVCENC1	2024-8	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
PEP728001004	INVCENC1	2024-9	1.45	1.40	1.45	1.40	1.43
PEP728001004	INVCENC1	2024-10	1.40	1.31	1.40	1.31	1.32
PEP728001004	INVCENC1	2024-11	--	--	--	--	1.31
PEP728001004	INVCENC1	2024-12	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15

#### Propósito

Transformamos vidas creando espacios que inspiran y trascienden.

#### Visión

Desarrollar el mayor portafolio de negocios inmobiliarios diversificados del país, con productos que generen soluciones trascendentes para nuestros clientes y calidad para las ciudades.

#### Valores

##### Innovación

Centrada en nuestros clientes.

##### Colaboración

Entre equipos y la comunidad.

##### Excelencia

Enfocada en eficiencia y calidad.

##### Integridad

En nuestra forma de pensar y actuar.

## Gestión del Talento y Clima Laboral

Grupo Centenario está convencido de que el factor humano es lo que impulsa el crecimiento de la organización y nos permite alcanzar los objetivos estratégicos, poniendo siempre en práctica nuestros cuatro valores: innovación, colaboración, excelencia e integridad.

Por ello, nos enfocamos en brindar a nuestros colaboradores un equilibrio entre la vida laboral y personal, a través de prácticas y beneficios flexibles, así como un buen ambiente laboral. En los últimos años, Grupo Centenario se ha posicionado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, alcanzando un 87% de satisfacción laboral en la medición realizada en 2024.

Asimismo, Grupo Centenario se enfoca en desarrollar y retener al talento humano, mediante la ejecución de diversos programas que potencian tanto las habilidades técnicas como las competencias requeridas para desempeñarse con éxito en la organización.

En el 2024 continuamos trabajando en el modelo de aprendizaje ApreGo, donde se fortalecen las habilidades de nuestros colaboradores a través de sus canales de capacitación: goCapa, que es un canal de entrenamiento en el que se atienden las brechas identificadas en el diagnóstico de necesidades de capacitación; goTec, que potencia el uso de las herramientas digitales de comunicación, almacenamiento y planificación, orientado al trabajo colaborativo y digital; goTrainers, canal a través del cual se fortalecen los conocimientos del negocio de la mano de nuestros instructores internos, expertos en temas determinados; y finalmente nuestro nuevo canal goHalcones, que se enfoca en potenciar el desempeño de nuestros asesores inmobiliarios, así como desarrollar sus habilidades comerciales.

Grupo Centenario continúa comprometido en impulsar el talento y crecimiento profesional de sus colaboradores.

## Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, Grupo Centenario:

- a) Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado en el Centro Comercial Minka, tales como el Banco de la Nación (desde el 2011) y la Municipalidad Provincial del Callao (desde el 2009), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- b) De igual manera, se ha entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en las Torres de Camino Real, vía adjudicación directa.
- c) En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, se solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el Proyecto “Centro Comercial Camino Real”, ubicado en el Distrito de San Isidro.
- d) En el 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como empresa calificada para el Régimen Especial de Recuperación Anticipada del I.G.V. por el proyecto edificio Real Doce ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro.
- e) Inversiones Centenario S.A.A., en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV.
- f) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

## **Environmental, Social and Governance (ESG)**

Con la finalidad de afianzar un fuerte compromiso con el desarrollo sostenible desde sus distintas unidades de negocio, en el 2024 Grupo Centenario desarrolló un nuevo propósito: **transformar vida creando espacios que inspiran y trascienden.**

Grupo Centenario busca contribuir a la creación de ciudades y comunidades cada vez más sostenibles, con un entorno en el cual el equilibrio económico, social y ambiental logre bienestar para todas las personas.

De esta manera, Grupo Centenario adopta la sostenibilidad como parte de su modelo de gestión de negocio y persigue distintas líneas de acción a fin de afianzar una visión urbanística a largo plazo que garantice el desarrollo para sus clientes, usuarios y la comunidad en general:

- Mantener un comportamiento ético, transparente y una adecuada gestión de riesgos.
- Promover el acceso formal a vivienda, garantizando la calidad de las urbanizaciones con disposición de servicios básicos e infraestructura resiliente.
- Desarrollar espacios públicos y áreas verdes que mejoren la calidad de vida.
- Utilizar la planificación urbana como herramienta para cumplir la visión de ciudad sostenible.
- Controlar y reducir las emisiones generadas por la operación, optimizado el uso de recursos y promoviendo la gestión adecuada de los residuos sólidos.
- Fomentar la generación de vínculos económicos y sociales entre las personas.

Estas líneas de acción se enmarcan de manera estratégica con la Agenda 2030 y la contribución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante, "ODS") de las Naciones Unidas. De esta manera, se busca velar por la promoción de ciudades más prósperas, donde el cuidado del planeta y la inclusión garanticen el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

De manera específica, el plan de sostenibilidad de Grupo Centenario se orienta, principalmente a ser una empresa agente de cambio en la creación de ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11), promover el trabajo decente y el crecimiento económico para la prosperidad de las familias (ODS 8), construir infraestructura resiliente (ODS 9) y fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces intersectoriales para cumplir con una agenda estratégica de desarrollo (ODS 17).

Asimismo, las distintas acciones que tiene Grupo Centenario en materia social, ambiental y de gobernanza contribuyen con distintos Objetivos de Desarrollo Sostenible: Garantizar una vida sana y promover el bienestar (ODS 3), buscar la igualdad y empoderar a las mujeres (ODS 5), garantizar la disponibilidad de agua y gestión sostenible (ODS 6), garantizar acceso a energía asequible (ODS 7), garantizar modalidades de consumo sostenible (ODS 12), adoptar medidas frente al cambio climático (ODS 13), y promover paz, justicia y una institución sólida (ODS 16).

El presente reporte refuerza el compromiso del Grupo Centenario con el desarrollo sostenible en el país, incluyendo los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobierno) en su modelo de gestión del negocio. Estos criterios permiten a la empresa gestionar las oportunidades relacionadas con el medioambiente, las prácticas sociales y la gobernanza, mejorando la competitividad en el mercado.

### **1. Gestión integral de la sostenibilidad**

#### **1.1. Estrategia de sostenibilidad**



En el 2024, Grupo Centenario lanzó su estrategia de Sostenibilidad, denominada **#JuntosTrascendemos**, la cual, en línea con su propósito, busca promover espacios seguros, resilientes, inclusivos y saludables, que mejoren la calidad de vida de los peruanos y las futuras generaciones, a través de experiencias únicas que inspiran una ciudad más próspera. En ese sentido, la estrategia de Grupo Centenario se divide en cuatro pilares fundamentales que permiten generar un impacto positivo a nivel social, ambiental y de buen gobierno:

- **Trascendencia Ambiental:** Garantiza prácticas de consumo responsable en toda la cadena de valor para mitigar el impacto ambiental de las operaciones de Grupo Centenario.
- **Trascendencia Humana:** Logra que los colaboradores, clientes, proveedores de Grupo Centenario y la comunidad en general se desarrollen en un entorno óptimo.
- **Trascendencia Íntegra:** Busca liderar con el ejemplo, con buen gobierno corporativo y transparencia, siendo referentes de sostenibilidad en el sector.
- **Trascendencia Comercial:** Integra atributos sostenibles en el plan de negocio de Grupo Centenario, garantizando la creación de valor compartido.

## 1.2. Comité de sostenibilidad

Grupo Centenario cuenta con un Comité de Sostenibilidad que tiene el objetivo de garantizar el cumplimiento de la estrategia de sostenibilidad en cada una de sus unidades de negocio. Este Comité sesiona una vez al mes y contempla a un equipo diverso de profesionales que representan a las áreas más estratégicas de la organización:

- Franco Bogani: Jefe de Sostenibilidad
- Alejandra Ballón: Subgerente de Gestión Humana
- Guillermo Segura: Gerente de Post Venta
- Alex Rivera: Gerente de Property Management
- Natalia Lainez: Subgerente de Compras
- Bruno Loyola: Subgerente de Planeamiento Financiero
- Doris Villar: Coordinadora de Gestión Humana (Capacitación, bienestar y clima)
- Edgar Chira: Jefe de Saneamiento y Calidad
- Marianna Miranda: Jefa de Producto

A través del Comité de Sostenibilidad se hace seguimiento mensual al cumplimiento de cada uno de los proyectos, se proponen ideas y mejoras, y se reportan resultados e indicadores de gestión sostenible.

## 1.3. Materialidad – Grupo Centenario

A partir del proceso de materialidad, se han identificado 19 temas materiales que corresponden a la gestión de Grupo Centenario. En detalle, se reportan 32 contenidos “*Global Reporting Initiative*” (en adelante, “GRI”) y 9 contenidos propios de cada negocio:

Nº	Tema material	Estándar serie	Cobertura	Grupos de Interés
1	Desempeño y crecimiento económico	GRI 201-1	Interna	Accionistas
2	Prácticas éticas y transparencia	GRI 205-2	Interna y externa	Accionistas Colaboradores Proveedores

				Comunidad
3	Buen gobierno corporativo	GRI 2-9 GRI 2-14	Interna	Accionistas
4	Gestión de riesgos con impactos financieros	GRI 201-2	Interna	Accionistas
5	Cumplimiento normativo	GRI 2-27	Interna	Accionistas
6	Cadena de suministro responsable	GRI 414-1	Interna y externa	Accionistas Colaboradores Proveedores
7	Eficiencia energética	GRI 302-1	Interna	Accionistas Colaboradores
8	Agua y efluentes	GRI 303-2 GRI 303-2	Interna y externa	Accionistas Colaboradores Comunidad
9	Gestión de los residuos	GRI 306-3 GRI 306-5 GRI 306-5	Interna y externa	Accionistas Colaboradores Comunidad
10	Cambio climático y huella de carbono	GRI 305-1 GRO 305-2 GRI 305-3	Interna y externa	Accionistas Colaboradores Proveedores Comunidad
11	Talento humano	GRI 401-1 GRI 404-1 GRI 404-2	Interna	Accionistas Colaboradores
12	Diversidad e igualdad de oportunidades	GRI 405-1	Interna	Accionistas Colaboradores
13	Derechos humanos y laborales	GRI 401-2 GRI 406-1 GRI 2-30	Interna	Accionistas Colaboradores
14	Gestión social	GRI 203-1 GRI 203-2	Interna y externa	Accionistas Comunidad
15	Salud y seguridad del colaborador	GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 403-9 GRI 403-10	Interna	Accionistas Colaboradores
16	Innovación	NO GRI: IPN-1	Interna, externa	Accionistas Colaboradores Proveedores Comunidad
17	Cartera de productos sostenibles	NO GRI: IPN-2 NO GRI: IPN-3 NO GRI: IPN-4	Interna, externa	Accionistas Comunidad
18	Satisfacción del cliente	NO GRI: IPN-5 NO GRI: IPN-6 NO GRI: IPN-7 NO GRI: IPN-8	Interna, externa	Accionistas Comunidad
19	Ciberseguridad	NO GRI: IPN-9	Interna, externa	Accionistas Colaboradores Proveedores Comunidad

#### 1.4. Compromiso con los ODS – Objetivos de desarrollo sostenibilidad

En su compromiso con el desarrollo sostenible, Grupo Centenario se alinea a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en el 2015. Esta acción permite a Grupo Centenario contribuir activamente al progreso de la Sociedad y al bienestar global.

### **ODS 3 – Salud y Bienestar:**

Desde el inicio de la pandemia en 2020, en Grupo Centenario se adoptó un modelo de trabajo híbrido y horarios flexibles, lo que le permitió reducir riesgos y fortalecer su cultura organizacional. Este enfoque no solo asegura una vida sana, sino que además promueve el bienestar integral de todos sus colaboradores.

Además, se creó “Centenario Contigo”, un programa que ofrece asistencia psicológica para los colaboradores y sus familias. Se complementó ese esfuerzo con charlas y campañas diseñadas para fomentar un ambiente de bienestar y apoyo continuo.

### **ODS 5 – Igualdad de Género:**

Al 2024, el 50% del Comité de Gerencia de Grupo Centenario estuvo conformado por mujeres líderes, lo que refleja el compromiso de la organización con la equidad de género. Además, Grupo Centenario cuenta con 47% de mujeres en cargos de liderazgo.

Cabe destacar que, Grupo Centenario participa en el Ranking PAR, donde se evalúa y fortalece políticas y procesos para promover la equidad y diversidad de género en toda la organización.

### **ODS 6 – Agua limpia y Saneamiento:**

Grupo Centenario reconoce la importancia de garantizar el acceso al agua y saneamiento para todos. Por ello, en el desarrollo de las urbanizaciones, Grupo Centenario se compromete con una gestión responsable y sostenible de los recursos hídricos. En esta línea, se equipa las urbanizaciones con Plantas de Tratamiento de Agua Residual (PTAR), lo que permite tratar y reutilizar el agua de manera eficiente, reduciendo el impacto ambiental y asegurando un saneamiento adecuado para los residentes.

En el negocio de Oficinas y Minka, se han implementado sistemas que optimizan el consumo de agua, reducen el desperdicio y contribuyen a la conservación de este recurso vital.

### **ODS 7 – Energía Asequible y no contaminante:**

Al desarrollar urbanizaciones, Grupo Centenario se enfoca en crear espacios habitables de alta calidad, equipados con soluciones energéticas sostenibles. Por ejemplo, en proyectos como Macrópolis, se han implementado sistemas de iluminación LED que reducen el consumo energético y mejoran la seguridad y el bienestar de los residentes.

Además, gran parte de las instalaciones de Grupo Centenario cuenta con certificaciones LEED, lo que reafirma el compromiso con la construcción sostenible y el uso eficiente de los recursos. Vale resaltar que, en los edificios Real Dos, Real Ocho y Cronos, Grupo Centenario es cliente libre y cuenta con la constancia de energía renovable, otorgada por Luz del Sur.

### **ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico:**

Grupo Centenario realiza inversiones significativas para impulsar el desarrollo inmobiliario, un sector clave para el crecimiento económico sostenible del país,

especialmente en el contexto de recuperación tras la crisis sanitaria del 2020. El compromiso de Grupo Centenario va más allá de la construcción de espacios, ya que, busca promover el desarrollo integral de las comunidades y la creación de valor en cada proyecto emprendido.

Grupo Centenario genera empleo directo a través de sus colaboradores y extiende este impacto a sus contratistas, quienes desempeñan un rol esencial en la ejecución de las urbanizaciones. De esta manera, se fomenta un ecosistema laboral que no solo genera ingresos, sino que, además, promueve el respeto a los derechos laborales y la mejora continua de las condiciones de trabajo. Gracias a este enfoque, Grupo Centenario recibió la certificación Great Place To Work en 2024.

En Minka, se apoya a los emprendedores locales integrándolos en un mercado formal y dinámico. Estos locatarios representan la esencia del emprendimiento y su capacidad de adaptación en un entorno competitivo.

#### **ODS 9 – Industria, Innovación e Infraestructura:**

Grupo Centenario desarrolla sus urbanizaciones con un enfoque integral, que integra áreas verdes y paisajismo sostenible que promueven la biodiversidad y el bienestar de los residentes. Para optimizar el uso de recursos, se implementan tecnologías de bajo consumo de agua, lo que ha permitido reducir la demanda hídrica, minimizando el impacto ambiental.

Además, se fomenta la movilidad sostenible mediante la construcción de ciclovías seguras y accesibles, integradas en sus urbanizaciones. Estas infraestructuras no solo facilitan el transporte alternativo, sino que también contribuyen a la reducción de emisiones de carbono, apoyando una urbanización más limpia y eficiente.

#### **ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles:**

Grupo Centenario se dedica a crear espacios que mejoran la calidad de vida, esto a partir de la integración de áreas verdes y espacios públicos que benefician a las comunidades. En esta línea, Grupo Centenario trabaja para garantizar que más personas tengan acceso a viviendas adecuadas, seguras y asequibles. Hasta la fecha, a través del negocio de Urbanización, se ha logrado permitir el acceso a un lote formal a más de 52,000 familias (dato de venta de lotes sin resoluciones).

#### **ODS 12 – Producción y consumo responsable:**

El complejo empresarial de Grupo Centenario destaca por contar con la mayor cantidad de certificaciones LEED, las cuales avalan sus esfuerzos por construir y operar edificios que minimicen el impacto ambiental, promoviendo el uso eficiente del agua y la energía desde el diseño hasta el mantenimiento.

Además del enfoque en la vivienda, también se promueve la sostenibilidad a través de iniciativas como la colaboración con el Banco de Alimentos del Perú (BAP) en Minka. En virtud a esta iniciativa se apoya el rescate de alimentos para reducir el desperdicio y redistribuir estos recursos a quienes más lo necesitan, acción que fortalece la responsabilidad social y contribuye a una gestión más sostenible de los recursos en nuestras comunidades.

#### **ODS 13 – Acción por el clima:**

Grupo Centenario adopta medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos. En ese sentido, se cuenta con la medición de la Huella de Carbono desde el año 2019. En una primera etapa, esta medición estuvo enfocada en Minka, y ahora, se

incluye también al negocio de Oficinas. En los próximos años se incluirá al negocio de Urbanizaciones para lograr gestionar de manera integral y corporativa las emisiones GEI (Gases de Efecto Invernadero). Adicional a ello, es importante destacar que el Ministerio del Ambiente reconoció la medición y reducción de la Huella de Carbono en Minka.

#### **ODS 16 -Paz, Justicia e Instituciones Sólidas:**

Grupo Centenario cuenta con un Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Además, logrando certificaciones como la ISO 37001 (Antisoborno) y la Certificación Anticorrupción, entregada por Empresarios por la Integridad. De esta manera, la operación de Grupo Centenario respalda sus decisiones basándose en la ética y la transparencia.

#### **ODS 17 – Alianza para lograr objetivos:**

Grupo Centenario genera alianzas con otras organizaciones, tales como el Banco de Alimentos Perú, con quienes tiene el programa de rescate de alimentos en Minka; Sinba, con quienes se viene implementando el programa de Gestión de Residuos en sus complejos empresariales; y por último, mesas de trabajo con empresas relacionadas al rubro de la autoconstrucción y el Green Building Council para generar soluciones innovadoras que permitan cerrar brechas en el acceso formal a vivienda.

#### **1.5. Reconocimientos obtenidos en 2024 por la gestión en sostenibilidad:**

- **Great Place To Work General:** Puesto 12° por nuestras buenas prácticas con colaboradores.
- **Great Place To Work Mujeres:** Puesto 21° por nuestras buenas prácticas en equidad de género (primera vez en el ranking).
- **Great Place To Work Sostenibilidad:** Puesto 21° por nuestras buenas prácticas en sostenibilidad (primera vez en el ranking).
- **Certificación Anticorrupción:** Grupo Centenario es la primera inmobiliaria de desarrollo urbano y renta inmobiliaria en obtener la certificación entregada por Empresarios por la Integridad. Se suma a la Certificación Antisoborno ya obtenida en 2023.
- **Sello Best Place To Live:** Sello entregado por las buenas prácticas seguidas por Grupo Centenario en calidad y en relación con la satisfacción del cliente. Segundo año en obtener el sello.
- **Sello Huella de Carbono Perú:** Por la gestión y reducción de la Huella de Carbono en Minka (tres estrellas).

#### **A continuación, el detalle de nuestra gestión social, ambiental y de buen gobierno corporativo:**

#### **2. Gestión social**

El Grupo Centenario, a través de su modelo de negocio, busca generar vínculos duraderos y beneficiosos para sus colaboradores, clientes y la comunidad en general. Esto espera lograrlo a través de la creación y promoción de una ciudad más próspera, donde la planificación urbana es fundamental y donde las personas logren una vida digna y un desarrollo óptimo.

## 2.1. Promoción de la planificación urbana

A lo largo de su historia, Grupo Centenario viene incrementando su presencia en el país, permitiéndole a las familias peruanas, la posibilidad de acceder a una vivienda formal. Actualmente tenemos proyectos en Lima Norte, Lima Este, Lima Sur, Chiclayo, Huancayo, Ica, Piura, Tacna y Trujillo.

Entre los principales lanzamientos del año en gestión, que buscan aportar al desarrollo de una ciudad sostenible podemos resaltar los siguientes:

### a) Condominio Montemar – Etapa 2 (LIMA SUR)

Se lanzó en enero 2024. Este proyecto está ubicado en el kilómetro 77.5 de la Panamericana Sur, concebido como un condominio exclusivo con múltiples amenidades que pueden disfrutar los propietarios durante todo el año. Además de contar con servicios básicos completos, Montemar cuenta con un amplio y muy completo equipamiento deportivo como piscina para adultos de +1,000 m<sup>2</sup> de extensión y una pileta para niños; losas multideportivas, 4 canchas de frontón y 2 de tenis, cancha de pasto artificial de fútbol 7, 1 cancha de vóley playa, zona de parrillas y grandes extensiones de áreas verdes a lo largo de condominio. A su vez, Condominio Montemar cuenta con *club house* con área para restaurante, *minimarket*, un gran salón de usos múltiples, juegos recreativos (fútbol y mesas de billar) y un tópico de primeros auxilios. Finalmente, atributos de seguridad que son muy valorados por este segmento de clientes: control de acceso y cerco perimétrico. El desarrollo de esta segunda etapa requeriría una inversión de S/9.5 millones. Este proyecto ofrece 107 lotes y cuenta con un área útil de 30,484 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,882 corresponden a áreas verdes y recreación pública.

### b) Urbanización Brisas de Huanchaco – Etapa 1 (TRUJILLO):

Se lanzó en abril 2024. Este segundo proyecto de Grupo Centenario en la región está a 5 minutos de Huanchaco y requirió una inversión aproximada de S/8 millones conforme al plan de inversión del negocio de desarrollo urbano. Además de la ubicación estratégica, el proyecto contará con cerco perimétrico, portón de ingreso, cancha deportiva, juegos para niños y mini gimnasio al aire libre. El proyecto cuenta con 253 lotes, además, dispone de 45,832 m<sup>2</sup> de área útil, de los cuales 2,558 m<sup>2</sup> corresponden a áreas verdes y recreación pública.

### c) Urbanización La Planicie – Etapa 4B (LIMA NORTE):

Se lanzó en junio 2024. El proyecto, ubicado a 15 minutos del óvalo de Puente Piedra, ofrece un pórtico de ingreso, cerco perimétrico, servicios completos, parques con juegos infantiles y una cancha polideportiva. Cuenta 429 lotes con un área útil de aproximadamente 82,447 m<sup>2</sup>, de las cuales, 1,854 m<sup>2</sup> corresponden a áreas verdes y recreación pública.

### d) Urbanización Golf de Santa Clara – Etapa 4 y 6 (LIMA ESTE):

Se lanzó en julio 2024. La urbanización cuenta con variadas zonas de esparcimiento que incluyen 10 parques equipados con bancas, un mini gimnasio, juegos infantiles, una cancha de grass sintético y una cancha polideportiva. El proyecto también cuenta con avenidas y calles con bermas laterales para estacionamientos, pasajes vehiculares y peatonales, así como pistas de asfalto y veredas de concreto, además de contar con servicios básicos completos como agua, desagüe y alumbrado eléctrico aéreo. El proyecto dispone con 329 lotes considerando las dos etapas. Ambos proyectos disponen de 102,379 m<sup>2</sup> de área útil sumando ambas etapas, de los cuales 3,798 m<sup>2</sup> corresponden a áreas verdes y recreación pública.

- e) **Urbanización El Haras – Etapa 6B (ICA):**  
Se lanzó en julio 2024. El Haras ha sido diseñada siguiendo criterios de planificación urbana y sostenibilidad, según los principales elementos que buscan las familias iqueñas. Está ubicada en una de las mejores zonas de la ciudad, con fácil acceso a través de la Panamericana Sur. Cuenta con un ingreso paisajista y cerco perimétrico, que ofrece más seguridad. Su diseño incluye variadas zonas de esparcimiento como áreas verdes, parques equipados con juegos y canchas deportivas multifuncionales. El proyecto también ofrece una infraestructura duradera con avenidas y calles amplias, áreas peatonales, y equipado con servicios básicos como agua, desagüe y alumbrado eléctrico. El proyecto cuenta con 296 lotes, además, dispone de 52,676 m<sup>2</sup> de área útil, de los cuales 2,742 m<sup>2</sup> corresponden a áreas verdes y recreación pública.
- f) **Urbanización Los Granados – Etapa 2A (TACNA):**  
Se lanzó en agosto 2024. La urbanización “Los Granados” se desarrolla en un lugar privilegiado y estratégico: a solo cinco minutos del aeropuerto, y con fácil acceso por la carretera Costanera Sur. Ha sido diseñada con criterios de sostenibilidad y planificación urbana moderna, poniendo énfasis en elementos orientados a ofrecer calidad de vida. Además, cuenta con ingreso controlado y cercos perimétricos pensados en ofrecer mayor seguridad a sus residentes. El proyecto incluye áreas recreativas públicas, con parques equipados, espacios verdes y juegos para niños que fomentan la vida activa y familiar. A esto se suma el desarrollo de avenidas y calles amplias con materiales duraderos, zonas peatonales y la disponibilidad desde el inicio de todos los servicios básicos como agua potable, desagüe y alumbrado público. Cuenta con 204 lotes, además, dispone de 30,613 m<sup>2</sup> de área útil, de los cuales 1,062 m<sup>2</sup> corresponden a áreas verdes y recreación pública.

## 2.2. Acceso formal a vivienda

Parte del compromiso de Grupo Centenario, es asegurar el acceso de las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En ese sentido, en el 2024, las campañas de verano, “Fiestas Patrias” o “Remate Final” han permitido llevar un mensaje comercial de manera fácil, creativa y afianzando el propósito de Grupo Centenario, ofreciendo facilidades para la compra del bien inmobiliario, lo que permite a los clientes contar con financiamiento directo con las condiciones más flexibles y las opciones de plazos más largos del mercado. Esto permite que más familias tengan acceso a una vivienda formal de alta calidad. A la fecha, más de 52,000 familias han accedido a un lote formal (resultado sin contabilizar resoluciones). Tan solo en 2024, 2,959 familias accedieron a una vivienda formal. La mayor parte de estas familias tenían dificultades de acceder a un crédito bancario, y por lo tanto tienen difícil acceso a una vivienda formal por otra vía. De esta manera, también Grupo Centenario ofrece alternativas formales en un país donde la informalidad en el mercado inmobiliario es un desafío diario.

## 2.3. Equidad de Género

Grupo Centenario es consciente de las brechas que actualmente existen en la sociedad peruana en materia de equidad de género; por ello, el compromiso está enfocado en potenciar el talento de los colaboradores desde un enfoque de igualdad, donde nadie se quede atrás y todos los trabajadores puedan explorar su máximo potencial. De esta manera se promueve un ambiente laboral justo y respetuoso. Para lograrlo, se desarrollaron las siguientes iniciativas:

- a) **Postulación al Ranking Par:**  
Participación del Ranking Par de Equidad de Género y Diversidad que mide la gestión en los siguientes ámbitos: Gestión de objetivos, cultura organizacional,

estructura, gestión de talento y género y diversidad. Esta medición ha brindado un punto de partida para potenciar la gestión interna y asegurar condiciones de paridad entre colaboradores de Grupo Centenario.

**b) Monitoreo de la estructura organizacional:**

Se analiza de manera periódica como está constituida la dotación, a fin de identificar cualquier brecha que pueda afectar el desempeño óptimo de los colaboradores. Al cierre del 2024, se cuenta con 47% de mujeres en Grupo Centenario y 47% de mujeres en cargos de liderazgo. Además, es preciso resaltar, que el Comité Ejecutivo está conformado por 50% de mujeres lideresas.

## 2.4. Acciones de bienestar

**a) Trabajo híbrido: *working away flextime*.**

Grupo Centenario cree que la flexibilidad es esencial para el éxito organizacional y el bienestar de sus colaboradores. Con iniciativas como Flex Time, que permite a sus colaboradores gestionar sus horarios diarios, adaptándose a sus necesidades personales y profesionales, y Working Away, que ofrece la posibilidad de trabajar desde casa, se viene construyendo un entorno de trabajo que promueve el equilibrio entre la vida personal y profesional, la productividad y la eficiencia, pilares fundamentales de la cultura de Grupo Centenario.

**b) Centenario Contigo:**

Programa integral de soporte emocional y psicológico diseñado para apoyar a los colaboradores de Grupo Centenario y sus familias, promoviendo el bienestar emocional y mental de todos los miembros de la organización. Ofrece asesoría psicológica virtual y gratuita para ayudar a enfrentar situaciones familiares difíciles, estrés, crisis, ansiedad y depresión. En 2024, se realizaron 317 atenciones de contención emocional, a cargo de un staff de psicólogos especialistas en cada tema.

**c) Charlas de sensibilización en salud emocional:**

Se implementaron charlas de inspiración para promover el bienestar de los colaboradores, los cuales abordaron los siguientes temas: “Hábitos para un cerebro feliz”, “Técnicas de relajación y respiración”, “Higiene del sueño”, “Gestión de emociones” y “Comunicación asertiva. Estas charlas proporcionan herramientas prácticas para mejorar la salud mental y emocional de los colaboradores de Grupo Centenario.

**d) Programa Vive Sano:**

El programa busca promover estilos de vida saludables que ayuden con el cuidado de la salud de los trabajadores y sus familias, mediante campañas de nutrición, vacunas y charlas de sensibilización.

**e) Beneficios:**

Grupo Centenario cuenta con el plan de beneficios “Ben”, los cuales buscan contribuir con el bienestar y la calidad de vida de los colaboradores. Este plan integral se divide en cuatro categorías: Ben Ahorra, con tarifas corporativas, préstamos, póliza vehicular, acciones de escolaridad y estacionamientos gratuitos; Ben Celebra, con eventos, celebraciones e integración y el programa de reconocimiento “Protagonistas JOLI”, alineados a nuestros focos culturales; Ben Cuidate, con vacunación contra la influenza, planes EPS, Seguro Oncológico, asesoría en salud ocupacional, Centenario Contigo y Vive Sano; y Ben Disfruta, con la cuponera de vida en equilibrio, *flextime*, *working away*, *flex office*, espacios inspiradores y JOLIPPOINTS.

## 2.5. Seguridad y salud en el trabajo



Plataforma GOSST: Es la herramienta que permite gestionar la capacitación en seguridad y salud en el trabajo y emitir recordatorios automáticos en materia de cumplimiento. De esta manera, se contribuye a evitar la manifestación de accidentes laborales y/o fatalidades. Durante el 2024 no se presentaron accidentes laborales de trabajadores de Centenario, tampoco se presentaron enfermedades ocupacionales.

## 2.6. Comunidad

### a) **Emprendimiento local - Minka:**

Durante el 2024, se llevaron a cabo dos tipos de ferias en la Ciudad Comercial Minka: "Somos Emprendedores" y la "Feria Navideña", las cuales convocaron a 74 y 26 rubros, respectivamente. Ambas ferias se realizaron en ubicaciones distintas, lo que nos permitió convertirnos en una plataforma de conexión entre emprendedores y la comunidad, promoviendo así el desarrollo local en 600 m<sup>2</sup>.

### b) **Apoyo a los bomberos - Oficinas:**

El Cuerpo de Bomberos es una institución clave para la protección de la vida, de la infraestructura, y para la resiliencia de las comunidades. Por ello, parte del compromiso de Grupo Centenario con la comunidad es brindar todo el soporte necesario para contribuir con el desarrollo de sus actividades. En el 2024, se puso a disposición de manera gratuita las salas del Centro Empresarial Real a la Escuela de Bomberos de la IV Comandancia Departamental Lima Centro, la cual benefició a más de 200 personas.

### c) **Lanzamiento Pozo El Haras – Ica Urbanizaciones:**

El negocio de Urbanizaciones trabaja para trascender a través de sus proyectos. Por ello, ha invertido en nueva infraestructura para brindar una solución a los problemas de suministro de agua que vienen enfrentando durante años las urbanizaciones Jardines de Villa y Cachiche, cercanas al proyecto El Haras en Ica.

Se ha trabajado en conjunto con EMAPICA, y de la mano con la Municipalidad Provincial de Ica, para llevar agua a 8,000 familias, dentro y fuera de la urbanización El Haras.

### d) **Programa de Rescate de Alimentos – Minka:**

La crisis alimentaria es un problema latente y una realidad que afecta a millones de personas en el Perú. Cada año, nueve millones de toneladas de alimentos terminan siendo desperdiciados, que podrían alimentar a dos millones de peruanos. Es por eso que Minka se ha unido a la causa como el primer centro comercial en tener al Banco de Alimentos Perú para apoyar este programa.

El Banco de Alimentos Perú (BAP) está liderando el cambio con el programa de Rescate de Alimentos, el cual busca rescatar frutas y verduras en buen estado, próximas a perder su valor comercial para distribuirlos en las distintas organizaciones que conforman el BAP. Este programa se está desarrollando desde el 2023 y convoca el compromiso de nuestros locatarios en Minka y a los voluntarios del BAP para lograr generar un impacto positivo hacia la sociedad.

En lo que va del proyecto se han rescatado más de 108 toneladas de alimentos, de los cuales 93.4 toneladas corresponden al 2024, con un promedio de 195 kg al día. Gracias a esta gestión se ha logrado beneficiar a más de 8,280 personas en situación de vulnerabilidad a 65 organizaciones sociales en Callao y sus alrededores.

### e) **Proyecto de Telemedicina – Minka:**

Gracias a la alianza estratégica con Pacífico Salud y con el respaldo de SANNA, se

implementó por primera vez, en un centro comercial, el proyecto MiDoc. Esta iniciativa surge como respuesta ante la falta de accesibilidad a servicios de salud de calidad en el país, brindando una alternativa que busca democratizar la atención médica para miles de peruanos. Dicha alianza implementó cabinas de telemedicina en el Centro Comercial Minka, permitiendo a los pacientes conectarse por videollamada con profesionales de la salud, quienes atenderán sus consultas en un espacio cómodo y privado. Este servicio ofrece consulta en medicina general y pediatría para pacientes a partir de los 12 años, a un precio accesible. El servicio inició oficialmente en el mes de octubre 2024. Gracias al compromiso de dichas marcas frente al cierre de brechas en salud y promoción de la accesibilidad, se ha logrado atender a 1,200 personas en el 2024.

### 3. Gestión ambiental

Para Grupo Centenario, la gestión ambiental permite operar de manera sostenible, asegurando prácticas que minimicen los impactos que se producen en el planeta. Gestionar en armonía con el medioambiente y con una visión de adaptación al cambio climático, conduce a lograr eficiencia en el consumo de recursos, ser más competitivos y generar vínculos a largo plazo con los stakeholders haciéndolos parte de espacios saludables y resilientes.

#### 3.1. Desarrollo de áreas verdes y espacios públicos:

##### a) **Áreas verdes en urbanizaciones:**

Las áreas verdes en la ciudad son importantes por varias razones. En primer lugar, contribuyen a mejorar la calidad de vida del aire al absorber la contaminación y liberar oxígeno. Además, fomentan espacios de recreación para los ciudadanos, reduciendo los niveles de estrés, contribuyendo a una vida cada vez más saludable. Por otro lado, cumplen un rol crucial en la conservación de la biodiversidad urbana, proporcionando hábitats para diversas especies de plantas y animales.

En cada una de las urbanizaciones para vivienda desarrollada por Grupo Centenario, se toma la decisión de sacrificar espacio de potencial venta y de realizar una inversión adicional, para ofrecer a los vecinos mayores espacios de áreas verdes públicas, pues está comprobado que esto tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las familias.

En las urbanizaciones de Grupo Centenario, se han ejecutado 54,000 m<sup>2</sup> de áreas de recreación pública y se brinda mantenimiento a 137,390 m<sup>2</sup> de áreas verdes públicas a disposición de la comunidad.

##### b) **Áreas verdes en oficinas:**

Como parte de la propuesta para los oficinistas y arrendatarios de Grupo Centenario, en el Centro Empresarial Real se han desarrollado más de 5,000 m<sup>2</sup> de jardines verticales, techos jardín, los cuales permiten contribuir a mejorar la calidad de vida mediante la promoción de espacios que limpian el aire y generan ambientes saludables.

##### c) **Plaza Choquehuanca:**

Lima es la capital de la región con menos cobertura de espacios verdes. Según la Organización Mundial de la Salud, una ciudad sostenible debe contar como mínimo con 9 metros cuadrados de espacio verde por habitante. Lima supera por muy poco los 3 metros cuadrados, lo que significa un déficit de casi 60 millones de metros cuadrados. Es por ello por lo que hemos ejecutado la obra de Plaza Choquehuanca en un terreno de San Isidro, en el que si bien a futuro Grupo Centenario desarrollará proyectos inmobiliarios hoy es un parque con vegetación

que incorpora especies silvestres y de bajo consumo, cambiando los muros que rodearon por años el terreno para mejorar las vistas de la ciudad y a su vez promover un mejor aire para la zona.

Esta plaza consta de 3,256 m<sup>2</sup> y está ubicado en la esquina de la Calle Choquehuanca con la Av. Camino Real, en San Isidro, donde antes había un terreno amurallado que hoy se convirtió en un espacio verde que ocupa el 70% de la plaza.

### 3.2. Infraestructura durable y ecoeficiente

Tanto en las urbanizaciones de Grupo Centenario como en Macrópolis, se realizan inversiones adicionales para desarrollar una infraestructura durable que mantendrá su alta calidad en el largo plazo, que requerirá menos mantenimiento, durará más, con pistas y veredas de concreto y luces públicas con iluminación LED. Macrópolis cuenta con una Planta de Tratamiento de Agua Residual (PTAR), en la cual se ha logrado tratar 73,000 m<sup>3</sup> de agua.

### 3.3. Gestión de emisiones GEI

La visión de Grupo Centenario, es que todas las unidades de negocio midan la gestión ambiental desde el control de las emisiones para efectuar un plan de descarbonización a futuro. En ese sentido, para empezar a estandarizar a las unidades, se ha realizado el cálculo de emisiones de Gases de Efecto Invernadero en la Ciudad Comercial Minka, esto con el fin de seguir generando calidad para las ciudades y contribuyendo a que sean más sostenibles.

En el 2024 Grupo Centenario logró obtener la tercera Estrella por el Programa Huella de Carbono Perú, impulsado por el Ministerio del Ambiente. Esto ha convertido a Minka en la primera unidad de negocio en sumarse al compromiso público del cuidado del planeta a partir de sus operaciones. La obtención de este reconocimiento fue por la medición y verificación de la Huella de Carbono. Este nivel alcanzado permite manejar una importante herramienta que mide los esfuerzos de las organizaciones públicas y privadas por reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero.

Hacia el futuro, se integrará de manera progresiva a los otros negocios, como lo son Oficinas, Urbanizaciones e Industrial. Además, estandarizar el cálculo de emisiones permitirá realizar una hoja de ruta que a futuro permitirá implementar medidas que lleven a reducciones significativas.

A continuación, los resultados de la Huella de Carbono:

ALCANCE	FUENTE DE EMISIÓN	2019	2020	2022	2023
<b>MINKA</b>		Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2
Alcance 1	Combustión Fuentes Fijas	11.59	4.26	15.59	14.55
Alcance 1	Refrigerantes	79.78	2.62		
Alcance 2	Energía eléctrica	1624.95	1336.9	1838.59	2500.34
Alcance 3	Transporte casa - trabajo	26.28	22.97	23	18.49
Alcance 3	Consumo de papel	0.51	0.02	0.34	0.36
Alcance 3	Consumo de agua	28.29	10.35	43.69	58.41
Alcance 3	Residuos Sólidos	4.75	2.12	61.22	96.63
<b>TOTAL MINKA</b>		<b>1776.15</b>	<b>1379.24</b>	<b>1982.43</b>	<b>2688.78</b>

OFICINAS		Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2
Alcance 1	Combustión Fuentes Fijas			6.32	4.41
Alcance 1	Refrigerantes			8.57	19
Alcance 2	Energía eléctrica			661.82	858.4
Alcance 3	Transporte aéreo			22.64	21.75
Alcance 3	Transporte terrestre			14.41	12.05
Alcance 3	Transporte casa - trabajo			155.46	181.82
Alcance 3	Consumo de papel			3.22	4.25
Alcance 3	Consumo de agua			54.9	64.11
Alcance 3	Residuos Sólidos			5.78	12.42
<b>TOTAL OFICINAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>933.12</b>	<b>1178.21</b>
GRUPO CENTENARIO		Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2	Ton CO2
Alcance 1	Combustión Fuentes Fijas	11.59	4.26	21.91	18.96
Alcance 1	Refrigerantes	79.78	2.62	8.57	19
Alcance 2	Energía eléctrica	1624.95	1336.9	2500.41	3358.74
Alcance 3	Transporte aéreo			22.64	21.75
Alcance 3	Transporte terrestre			14.41	12.05
Alcance 3	Transporte casa - trabajo	26.28	22.97	178.46	200.31
Alcance 3	Consumo de papel	0.51	0.02	3.56	4.61
Alcance 3	Consumo de agua	28.29	10.35	98.59	122.52
Alcance 3	Residuos Sólidos	4.75	2.12	67	109.05
<b>TOTAL GRUPO CENTENARIO</b>		<b>1776.15</b>	<b>1379.24</b>	<b>2915.55</b>	<b>3866.99</b>

El compromiso de Grupo Centenario hacia los próximos años será gestionar su mayor fuente de emisión: Energía.

#### 3.4. Gestión de la energía:

La gestión eficiente de la energía se ha convertido en los últimos años en una parte importante de la gestión ambiental de Grupo Centenario. Por ello, se promoverá que los edificios en los complejos empresariales cuenten con certificaciones LEED, que garantizan el uso adecuado de la energía. Por otro lado, se debe destacar que el negocio Macrópolis ha implementado más de 800 luminarias LED para promover la eficiencia energética. Por otro lado, para el negocio de Oficinas, cabe resaltar que Real Dos, Real Ocho y Cronos como clientes libres, lograron obtener la constancia de Energía Renovable, otorgada por Luz del Sur.

#### 3.5. Gestión del agua

La gestión eficiente del agua contribuye a la conservación de recursos naturales y al mantenimiento de los ecosistemas acuáticos. Parte del compromiso con la sostenibilidad ambiental, implica iniciar un mapeo de urbanizaciones para determinar en cuáles se debe implementar soluciones a fin de darle un uso responsable al agua.

En el negocio de Urbanizaciones, se cuenta con Plantas de Tratamiento de Agua Residual (PTAR) en cuatro de la totalidad de urbanizaciones: Palmeras (Piura), Valle

Real (Huancayo), Valle Las Higueras (Lima) y Loma Bonita (Cañete). Durante el 2024, se logró tratar un total de 219,313 m<sup>3</sup> de agua.

En la urbanización Las Palmeras (Piura), se ha desarrollado la primera fase de la implementación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). Esta instalación garantiza un tratamiento adecuado al agua residual, permitiendo su retorno seguro al medio ambiente y su uso por parte de las especies locales. La segunda fase de este proyecto está programada para iniciar a finales del 2024.

En el negocio de Oficinas, hay áreas verdes que cuentan con un sistema de riego tecnificado para generar eficiencias en el uso del agua, cumpliendo el requerimiento hídrico de las plantas en las distintas estaciones del año.

### 3.6. Gestión de residuos

#### a) Programa de Rescate de Alimentos en Minka:

En Minka se tiene el objetivo de darle un destino responsable a aquellos alimentos que se consideran erróneamente como desperdicios, es por ello, que junto al Banco de Alimentos Perú (BAP), se está liderando el cambio con el programa de Rescate de Alimentos, este busca rescatar frutas y verduras en buen estado, próximas a perder su valor comercial para distribuirlos en las distintas organizaciones que conforman el BAP. Este programa se está desarrollando desde el 2023 y convoca el compromiso de los locatarios de Minka y a los voluntarios del BAP para lograr generar un impacto positivo hacia la sociedad.

En lo que va del proyecto se han rescatado más de 108 toneladas de alimentos, de los cuales 93.4 toneladas corresponden al 2024, con un promedio de 195 kg al día. Gracias a esta gestión se ha logrado beneficiar a más de 8,280 personas en situación de vulnerabilidad a 65 organizaciones sociales en Callao y sus alrededores.

#### b) Gestión de residuos sólidos en el Centro Empresarial Real y Minka:

Parte del compromiso de Grupo Centenario con el medioambiente, lleva a ofrecer dentro de su propuesta de valor una adecuada gestión de residuos desde la planificación, organización, implementación y supervisión de prácticas para minimizar el impacto ambiental de los residuos generados en el Centro Empresarial Real. Para lograrlo, Grupo Centenario ha generado una alianza con SINBA para promover la gestión integral de los residuos sólidos en sus complejos empresariales.

Además, se impulsaron distintos programas de reciclaje de papeles y botellas a través de "Reciclatones". También se cuenta con contenedores de reciclaje de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE).

Por último, en el Centro Comercial Minka, se cuenta con un procedimiento de segregación y/o separación de residuos orgánicos y reciclables, valorizándolos a través de la relación con diversos proveedores.

### 3.7. Activos conscientes

Como parte de seguir mejorando el desempeño ambiental a través de los activos de Grupo Centenario, se cuenta con la certificación LEED, la cual se emplea para reconocer aquellas edificaciones sostenibles.

Tanto el Centro Empresarial Real como el Centro de Negocios de Cronos, destacan por ser complejos de oficinas sostenibles. En ambos complejos, se realizan inversiones adicionales para que los edificios cumplan con estrictos estándares ambientales.

Gracias a ello, los complejos tienen 10 edificios que cuentan con certificaciones LEED de edificaciones sostenibles. De hecho, el Centro Empresarial Real es el espacio en el país que cuenta con mayor concentración de edificios con certificaciones de sostenibilidad LEED.

Esta certificación (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), que tiene reconocimiento internacional, fue creada por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*). Incluye un conjunto de normas y altos estándares de ecoeficiencia para implementar estrategias sostenibles en todo el proceso de construcción de un edificio: desde la adecuación del terreno, hasta la eficiencia en el uso de recursos, el uso de materiales sostenibles y la calidad medioambiental interior de las edificaciones.

Los edificios LEED han permitido un consumo más eficiente de los recursos comparados con los edificios convencionales, es decir, existe mayor eficiencia energética y del agua que permite reducir el impacto ambiental. Además, el proyecto mejoró la calidad del aire al interior de los edificios mejorando el bienestar y salud de sus usuarios.

### **3.8. Transporte sostenible**

En el Centro Empresarial Real se han implementado más de 397 estacionamientos de bicicletas en espacios comunes de los edificios y en los estacionamientos. Con el fin de promover una movilidad sostenible y alternativa, la habilitación de estos estacionamientos se ha complementado con herramientas, lockers y bebederos de agua, además de un plan de comunicación mucho más potente y así incentivar el uso de bicicletas o *scooters*.

En el Centro de Negocios Cronos se implementaron 72 estacionamientos en un espacio exclusivo de 450 m<sup>2</sup>. Mientras que en el Centro Empresarial Real se rediseñaron espacios aumentando la cantidad de estacionamientos y además agregando implementación utilitaria para una mayor comodidad de los usuarios.

En Minka, se cuenta con 53 estacionamientos de bicicletas para que sus clientes puedan lograr un transporte más saludable y económico.

Por último, en el negocio de Urbanizaciones se promueven espacios públicos sostenibles que favorecen la movilidad amigable con el medioambiente: Se cuenta con 11.5 kilómetros de ciclovías en el negocio Macrópolis; y 3.8 kilómetros de ciclovías en los proyectos del negocio de Urbanizaciones.

## **4. Gestión de Buen Gobierno Corporativo:**

Para el Grupo Centenario, convertirse en referentes en sostenibilidad, requiere liderar con el ejemplo, y esto se logra a través de un modelo de gobierno sólido, guiado por la transparencia y un comportamiento basado en los valores. Asimismo, entendiendo la transformación y las tendencias del mercado como oportunidades de adaptabilidad y de creación de valor.

### **4.1. Sistema de Gestión Antisoborno:**

Gracias al sistema de Gestión Antisoborno de Grupo Centenario, se obtuvo la Certificación ISO 37001, otorgada por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que confirma el cumplimiento de Grupo Centenario con altos estándares internacionales de ética e integridad corporativa.

### **4.2. Sistema de Gestión Anticorrupción:**

Cada año, se integra obligatoriamente a todos los colaboradores y directivos de Grupo Centenario en capacitaciones generales y específicas sobre las políticas y procedimientos anticorrupción de Grupo Centenario. Estas sesiones formaron parte de la Campaña de Cumplimiento 2024. Además, se extendió la difusión de estos lineamientos a los clientes y proveedores de Grupo Centenario, garantizando una comprensión y adherencia integral a dichos estándares de integridad y transparencia. Cabe resaltar que el 100% de los miembros de los órganos de gobierno de Grupo Centenario recibieron capacitaciones sobre políticas y procedimientos anticorrupción.

Además, como logro más reciente, se obtuvo la Certificación Anticorrupción por parte de la organización Empresarios por la Integridad, la cual le brinda un respaldo a nuestra gestión.

#### **4.3. Ética y Transparencia:**

Grupo Centenario cuenta con Código de Ética y Conducta, el cual establece una guía de comportamientos que contienen los principios y pautas de conducta a ser respetados por todos bajo su alcance. Este establece principios, deberes y reglas de conducta enmarcados en las relaciones con nuestros grupos de interés (como accionistas, colaboradores y socios comerciales), Derechos Humanos, Anticorrupción, Seguridad y Salud Ocupacional, Información y privacidad de datos personales y Lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

El Grupo Centenario pone a disposición el canal de denuncias “Transparencia Centenario”, a través del cual se puede reportar a colaboradores, socios comerciales, contratistas y terceros que actúen contrariamente a los valores de la organización. Cualquier irregularidad puede reportarse a través de la web [www.transparenciacentenario.com.pe](http://www.transparenciacentenario.com.pe), enviando un correo a [alerta@transparenciacentenario.com.pe](mailto:alerta@transparenciacentenario.com.pe), llamando a la central telefónica 0800-1-8190 (número gratuito) y (01) 219-7190 o de manera personal en la Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 171, distrito de San Isidro, Lima.

#### **4.4. Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo:**

La industria inmobiliaria es una de las más vulnerables. Por ello, Grupo Centenario ha implementado procedimientos internos para que la organización no sea utilizada como medio para cometer actos delictivos. La Política Anticorrupción y de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo establece principios y lineamientos generales que rigen herramientas y mecanismos de control y mitigación de exposición a riesgos de corrupción pública y privada, así como de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

#### **4.5. Gestión de riesgos:**

Para Grupo Centenario, la gestión de riesgos es fundamental porque ayuda a identificar, evaluar y mitigar posibles amenazas que podrían afectar la operación. Durante el 2024 se ha trabajado en la homologación y revalidación de riesgos con el fin de conocer la totalidad de riesgos y su nivel actual. Para lograrlo, se han estandarizado las diferentes matrices de riesgos que gestiona el Grupo Centenario y revalidado los niveles de probabilidad e impacto de los riesgos operativos y de continuidad de negocio. De esta manera, la empresa busca salvaguardar el éxito de largo plazo con capacidad de respuesta ante obstáculos potenciales.

#### **4.6. Seguridad de la información:**

Para el Grupo Centenario, es fundamental preservar los activos de la información

apoyado en la gestión de riesgos de seguridad de la información a través de su identificación, evaluación y tratamiento. Para lograrlo, cuenta con la Política de Seguridad de la Información que establece tener presente las buenas prácticas en seguridad de la información y asegurar el cumplimiento de estas. Esta política tiene como alcance a todos los activos de información, incluso aquellos gestionados mediante contrato con terceros.

La organización cuenta con el Programa de Seguridad de la Información, con el cual se espera lograr confiabilidad, disponibilidad e integridad de la información. Con este programa se establecen acciones para avanzar en el modelo de madurez, implementado políticas, procedimientos y controles que permiten proteger a la compañía de ataques internos y externos, de esta manera se garantiza la ciberseguridad, la continuidad del negocio y la seguridad para los colaboradores.

#### 4.7. Plan de Transformación digital

En la actualidad, Grupo Centenario cuenta con un plan de transformación digital, el cual tiene una estrategia integral para adoptar tecnologías digitales, optimizando estructuras y procesos, promoviendo la adaptación al cambio. Este plan busca mejorar la eficiencia operativa, así como potenciar la capacidad de innovación y mejorar la experiencia del cliente, integrando la tecnología en todas las áreas de la organización.

Durante el 2024 se implementó un total de 77 proyectos distribuidos de la siguiente manera: 7 proyectos orientados a mejorar la experiencia del cliente, 29 proyectos orientados a mejorar nuestra arquitectura tecnológica, 11 proyectos relacionados al análisis de datos, 7 proyectos orientados a mejorar la propuesta de valor, 19 proyectos para lograr eficiencia en los procesos y 4 para aumentar el nivel de cultura digital en nuestros colaboradores.

Los principales proyectos realizados son:

- a) **Implementación de la aplicación móvil Vecino Centenario:**  
Es una aplicación móvil para que los clientes del negocio de Urbanizaciones puedan ver su financiamiento, simular prepagos, ver información de su lote, referir a una persona y comunicarse con Postventa.
- b) **Programa de experiencia del cliente basado en Salesforce:**  
Es un programa con 11 proyectos, que busca mejorar la experiencia de los clientes de lotes residenciales en todos los puntos de contacto con Grupo Centenario. Esto incluye áreas como Marketing, Comercial y Postventa
- c) **Arquitectura empresarial:**  
Este proyecto consiste en establecer las bases de una arquitectura empresarial que permita a Grupo Centenario convertirse en una organización robusta, flexible, ágil y eficiente en todos sus procesos.
- d) ***Journey to cloud:***  
En el 2024 se terminó el viaje tecnológico de Grupo Centenario hacia la nube y actualmente todos sus activos digitales se encuentran operando en la nube, bajo un esquema de flexibilidad y seguridad que permite a la organización un crecimiento sostenible.
- e) **Cuadros de mando integral y por áreas:**  
Se han implementado un conjunto de indicadores que permiten ver la salud de los negocios de Grupo Centenario y poder tomar decisiones en el momento adecuado.



- f) ***Datalake* Corporativo:**  
Se ha implementado un repositorio único de datos que integra la información de los diferentes sistemas y permite democratizar los datos para las diferentes áreas y tipos de consumidores de datos.
- g) **Facilidades en el sistema de pagos:**  
Pensando en los clientes de Grupo Centenario se han habilitado nuevas opciones de pago a través de medios digitales.
- h) **Implementación de un CLM (*Contract Lifecycle Management*) Corporativo:**  
Un CLM es una plataforma que permite a Grupo Centenario gestionar todo el ciclo de vida de los contratos, generando eficiencias en el proceso y brindando un mejor nivel de atención a los clientes internos y externos.
- i) **Mesa de Partes Digital:**  
Es una plataforma que centraliza todas las notificaciones y solicitudes (digitales o físicas) remitidas a Grupo Centenario, con la finalidad de darles trazabilidad para su pronta atención.

## **Compliance**

Grupo Centenario reconoce la importancia del Compliance para identificar, prevenir y gestionar riesgos normativos, operativos y legales en sus actividades diarias. Es por eso que, en el 2024, se actualizó la Matriz de Riesgos de Cumplimiento, en la que se desarrollan riesgos y los respectivos controles asociados a la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, los delitos a los que hace referencia la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas, y de las todas las formas de soborno.

Del mismo modo, se implementaron mejoras a los procedimientos y políticas, fortaleciendo los Sistemas de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, el Sistema de Gestión Antisoborno y el Modelo de Prevención del Delito.

Por otro lado, en el 2024, Grupo Centenario obtuvo la Certificación Anticorrupción, otorgado por la asociación Empresarios por la Integridad, acreditándose que la organización cumple con las buenas prácticas de ética e integridad corporativa, y de los estándares previstos en la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas. Dicho reconocimiento se suma a la Certificación ISO 37001 del Sistema de Gestión Antisoborno, la cual fue obtenida en el 2023 y se mantuvo vigente en 2024, tras aprobar la respectiva auditoría de seguimiento.

Como parte de los componentes de los sistemas de compliance, en el 2024, Grupo Centenario brindó 850 horas de entrenamiento, capacitación y talleres a todo el personal de la organización, enfocado en el Modelo de Prevención del Delito, el Sistema de Gestión Antisoborno y el Sistema de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva. A efectos de medir el conocimiento de los sistemas de Compliance, y la aplicación del entrenamiento, se realizaron evaluaciones periódicas a todo el personal.

## **Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo**

Ver en documento aparte.

## **Reporte de Sostenibilidad Corporativa**

Ver en documento aparte.

## **SECCION A:**

### **Carta de Presentación:**

Señores accionistas

Inversiones Centenario S.A.A., en su calidad de matriz de Grupo Centenario, reconoce la importancia de la implementación de aspectos regulatorios y organizacionales que crean valor para sus accionistas, clientes y demás grupos de interés, que toman como base el Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De esta manera, la sociedad promueve principios de transparencia, equidad, integridad, sostenibilidad y responsabilidad social.

Igualmente, reiteramos que en materia de Buen Gobierno Corporativo para el ejercicio 2024 se mantuvieron contratados los servicios de la firma independiente CAVALI para los siguientes fines:

- 1) Atender a los accionistas en relación al pago de dividendos, emisión de reporte de tenencias, emisiones de certificaciones de titularidad, y cualquier otra consulta en relación a sus acciones.
- 2) Brindar el servicio de matrícula de acciones en virtud del cual se administrará el íntegro de las acciones representadas vía anotación en cuenta en sus registros electrónicos.

Estas medidas se suman a otras adoptadas durante el ejercicio y en ejercicios anteriores por la Sociedad sobre el Buen Gobierno Corporativo, expresando así una vez más el propósito y compromiso de Inversiones Centenario S.A.A. de cumplir con las mejores prácticas de conducta ante el mercado de valores, teniendo en consideración la estructura de la empresa y de sus subsidiarias

**SECCIÓN D:**

**Otra información de interés<sup>1</sup>**

Ninguna.

---

<sup>1</sup> Se incluye otra información de interés no tratada en las secciones anteriores, que contribuya a que el inversionista y los diversos grupos de interés puedan tener un mayor alcance sobre otras prácticas de buen gobierno corporativo implementadas por la Sociedad, así como las prácticas relacionadas con la responsabilidad social corporativa, la relación con inversionistas institucionales, etc.

Asimismo, la Sociedad podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito, indicando el código y la fecha de adhesión.

# REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA LAS SOCIEDADES PERUANAS (10150)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2024

Página Web:

[www.centenario.com.pe](http://www.centenario.com.pe)

Denominación o razón social de la empresa revisora: (1)

RPJ

B80077

(1) Solo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría).



Para el correcto llenado del formato por favor tomar en cuenta las siguientes consideraciones dadas en el ejemplo:

**SECCION B:**  
**Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas**

**PILAR I: Derecho de los Accionistas**

**Principio 1: Paridad de trato**

**Pregunta 1.1**

¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(\*)?

Si	No	Explicación:
X		

Genit.

(0)

(\*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que sufran con una característica común, en su relación con la sociedad (privilegios, instituciones, expresiones no controladas, etc.). Debe considerarse que este en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

Enlace que permite retornar a la primera hoja que contiene el índice

[Volver al índice](#)

Texto de ayuda con el tipo de información y longitud a ingresar

(Si/No) Marcar con 'X' solo uno de los campos (Explicación) Longitud máxima de 1000 caracteres

Solo se debe ingresar información en las celdas con fondo verde oliva.

**SECCION B:****Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas****PILAR I: Derecho de los Accionistas****Principio 1: Paridad de trato****Pregunta I.1**

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?</i>	X		De acuerdo al Estatuto de la Sociedad, esta cuenta con un único tipo de acción, que es la acción común, que tiene los mismos derechos y condiciones para todos sus titulares. Adicionalmente, el Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que todos los accionistas reciben un trato igualitario y mantienen las mismas condiciones.

(\*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

**Pregunta I.2**

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta únicamente con acciones con derecho a voto?</i>	X		De acuerdo al Estatuto, la Sociedad tiene un solo tipo de acción, que es la acción común y que da derecho a su titular a emitir un voto.

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

Capital suscrito al cierre del ejercicio	Capital pagado al cierre del ejercicio	Número total de acciones representativas del capital
S/ 577'245,314.00	S/ 577'245,314.00	577245314

b. Detalle la siguiente información para cada clase de acciones con las que la sociedad cuente:

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos Políticos (*)	Derechos Económicos (*)
Acciones comunes	577245314	S/ 1.00	Voz y voto; fiscalizar la gestión, suscripción preferente y demás derechos de ley.	Distribución de utilidades; distribución en el patrimonio resultante de la liquidación de la sociedad; y demás derechos de ley.

(\*) En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase, tales como participación y voto en las JGA, de suscripción de acciones, al tratamiento en reorganización societarias, de transferencia de derechos, otros.

**Pregunta I.3**

	Si	No	Explicación:
<i>En caso de que la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad ejecuta una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?</i>			

**Principio 2: Participación de los accionistas**

**Pregunta I.4**

	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>1. ¿La sociedad establece expresamente en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y quien lleva el registro en la matrícula de acciones?</i>	X		La forma de representación de las acciones se detalla en el Estatuto de la Sociedad, siendo por anotaciones en cuenta.
<i>2. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanentemente actualizada?</i>	X		

Indique la periodicidad con la que se actualiza la matrícula de acciones, luego de haber tomado conocimiento de algún cambio.

<b>Periodicidad:</b>	Dentro de las cuarenta y ocho horas	X
	Semanal	
	Otros / Detalle (en días hábiles)	

### Principio 3: No dilución en la participación en el capital social

#### Pregunta I.5

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, adquisiciones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?	X		Esta política se encuentra reconocida en el Reglamento de Directorio de la Sociedad, en su artículo 19. El Directorio dentro del cumplimiento de esta obligación y su deber de diligencia ha incorporado una opinión experta independiente (fairness opinion) a favor de todos los accionistas.
2. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?	X		Esta política se encuentra reconocida en el Reglamento de Directorio de la Sociedad, en su artículo 19.

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del numeral 1 de la pregunta I.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes<sup>(\*)</sup>, precisar si en todos los casos:

	Si	No
¿Se contó con el voto favorable de la totalidad de los Directores Independientes para la designación del asesor externo?		
¿La totalidad de los Directores Independientes expresaron en forma clara la aceptación del referido informe y sustentaron, de ser el caso, las razones de su disconformidad?		

(\*) Los Directores Independientes son aquellos que de acuerdo con los Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes, aprobados por la SMV, califican como tal.



## Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

### Pregunta I.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables y medios para que los accionistas reciban y/o requieran información veraz, suficiente y oportuna?	X		De acuerdo al Reglamento de la Junta de Accionistas, se pone a disposición de los accionistas la información correspondiente en la oficina de la Sociedad o en el lugar de celebración de la junta. Adicionalmente, la información podrá ser publicada en la página web de la Compañía. El encargado de proveer la información es el CFO.

a. Indique los medios a través de los cuales los accionistas reciben y/o solicitan información de la sociedad.

Medios	Reciben información	Solicitan información
En las oficinas de la sociedad	X	X
Correo electrónico	X	X
Vía telefónica	X	X
Página web corporativa	X	X
Correo postal	X	X
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X	X
Redes Sociales		
Otros / Detalle	Reciben información a pedido de los accionistas y también a través del Portal de la SMV, cuando se publica como Hecho de Importancia.	

b. ¿La sociedad cuenta y cumple con un plazo máximo establecido formalmente para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas?

Si  No

De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (en días hábiles)	10
--------------------------------	----

### Pregunta I.7

	Si	No	Explicación:
¿Los accionistas cuentan con mecanismos para expresar su opinión sobre la gestión de la sociedad?	X		El artículo 24 del Reglamento de JGA, señala los mecanismos que tienen los accionistas para comunicarse con la Sociedad, para expresar sus opiniones y solicitar información relacionada con las actividades y funcionamiento de la compañía.

De ser afirmativa su respuesta, indique los medios a través de los cuales los accionistas expresan su opinión sobre la gestión de la sociedad.

Medios	Expresan su opinión
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	X
Vía telefónica	X
Página web corporativa	
Correo postal	X

Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	x
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

## Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

### Pregunta 1.8

	Si	No	Explicación:
1. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		En cada Junta Obligatoria Anual de Accionistas cuando se aborda el punto de agenda de la aplicación de utilidades, se plantea el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.
2. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas?	X		La política de dividendos actual se encuentra publicada en la web corporativa de la Sociedad. Asimismo, dicha política se encuentra en el artículo 27 del Reglamento de la Junta General de la Sociedad que también se encuentra publicada en la web corporativa.

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 2 de la Pregunta 1.8, precise los medios por los que la sociedad puso a disposición de los accionistas su política de dividendos.

Medios	Disposición de política de dividendos
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Redes Sociales	
Otros / Detalle	En el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

b. ¿En el ejercicio que reporta se ha cumplido con la política de dividendos de la sociedad?

Si  No

De ser negativa su respuesta, indicar los motivos o las razones por las que la sociedad no ha cumplido con su política de dividendos en el ejercicio.

--

c. Indique la política de dividendos de la sociedad aplicable al ejercicio.

Fecha de aprobación	29/03/2023
Criterios para la distribución de utilidades según la política de dividendos	La sociedad distribuirá dividendos cuando sean acordados por la Junta de Accionistas y serán determinados sobre la base de la renta neta del último ejercicio en no menos del 10% de la misma salvo que por requerimientos de caja, por obligaciones adquiridas o por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible.

d. Indique, los dividendos en efectivo y en acciones distribuidos por la sociedad en el ejercicio y en el ejercicio anterior.

	Dividendos por acción			
	Ejercicio que se reporta		Ejercicio anterior al que se reporta	
	En efectivo	En acciones	En efectivo	En acciones
Por acción				
Clase	0		0	
Clase				
Acción de Inversión				

**Principio 6: Cambio o toma de control**

**Pregunta I.9**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?		X	El Directorio tiene como propósito evaluar que la adopción de estas políticas cumplan con los parámetros del deber legal de pasividad en casos de operaciones de cambio de control societario.

Indique si en su sociedad se ha establecido alguna de las siguientes medidas:

	Si	No
Requisito de un número mínimo de acciones para ser Director		X
Número mínimo de años como Director para ser designado como Presidente del Directorio		X
Acuerdos de indemnización para ejecutivos/ funcionarios como consecuencia de cambios luego de una toma de control y/o reorganización societaria.		X
Otras de naturaleza similar/ Detalle (ejemplo: establecimiento de supermayorías para aprobar fusiones, planes de stock option para empleados, entre otras)		

## Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

### Pregunta I.10

	Si	No	Explicación:
1. ¿El estatuto de la sociedad incluye un convenio arbitral que reconoce que se somete a arbitraje de derecho cualquier disputa entre accionistas, o entre accionistas y el Directorio; así como la impugnación de acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas de la Sociedad?	X		El Estatuto de la Sociedad incluye una cláusula arbitral, lo cual fue aprobado mediante Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 01/04/2016.
2. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?	X		La cláusula arbitral señala que las controversias serán sometidas a la decisión inapelable de un tribunal arbitral compuesto por tres (3) miembros. El arbitraje será de derecho y administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, de acuerdo a su reglamento.

En caso de haberse impugnado acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas u otras que involucre a la sociedad, durante el ejercicio, precise su número.

Número de impugnaciones de acuerdos de JGA	
Número de impugnaciones de acuerdos de Directorio	

## PILAR II: Junta General de Accionistas (JGA)

### Principio 8: Función y competencia

#### Pregunta II.1

	Si	No	Explicación:
<i>¿Es función exclusiva e indelegable de la JGA la aprobación de la política de retribución del Directorio?</i>	X		Se encuentra establecido en el artículo 6 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Indique si las siguientes funciones son exclusivas e indelegable de la JGA, en caso ser negativa su respuesta precise el órgano que las ejerce.

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales		X	Se efectúan a disposición del Directorio a través del algún Comité.
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta	X		
Designar auditores externos	X		No obstante, es posible que la Junta General de Accionistas lo delegue en el Directorio según el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

## Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

### Pregunta II.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de la JGA, el que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?	X		

a. Precise si los siguientes procedimientos están contemplados en el Reglamento de la JGA o en su defecto indicar en qué documento se contempla dicho procedimiento, de ser el caso:

	Si	No	Denominación del documento
Convocatoria para las JGA presenciales	X		
Convocatoria para las JGA no presenciales conforme al Estatuto o a la normativa que permita dicha modalidad de JGA	X		
Incorporación de puntos de agenda por parte de los accionistas	X		
Entrega de información adicional a los accionistas para las JGA	X		
Desarrollo de las JGA	X		
Nombramiento de los miembros del Directorio	X		
Representación de los accionistas en las JGA	X		
Participación de los accionistas en las JGA	X		
Voto a distancia por medios electrónicos o postales	X		
Otros relevantes en el Reglamento de la JGA/ Detalle	Impugnación de acuerdos.		

b. Indique si el procedimiento que regula el desarrollo de la sesión de JGA establece los mecanismos para que los accionistas se pronuncien sobre los siguientes asuntos:

	Si	No
1. Sobre la gestión de la sociedad y resultados económicos de la Sociedad.	X	
2. Sobre una nueva propuesta de acuerdo, con respecto a uno o más de los puntos de la agenda.	X	

## Principio 10: Mecanismos de convocatoria

### Pregunta II.3

	Si	No	Explicación:
<i>Adicionalmente a los mecanismos de convocatoria establecidos por ley, ¿La sociedad cuenta con mecanismos de convocatoria que permiten establecer contacto con los accionistas, particularmente con aquellos que no tienen participación en el control o gestión de la sociedad?</i>	X		El Reglamento de la Junta General de Accionistas señala los procedimientos para que los accionistas que no tienen participación en el control o gestión de la Sociedad pueda solicitar la celebración de una Junta General y la inclusión de temas de agenda.

a. Complete la siguiente información para cada una de las JGA realizadas durante el ejercicio:

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la JGA	Modalidad de la JGA (*)	Tipo de JGA		JGA Universal		Quórum % de instalación	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (**)	No ejerció su derecho de voto
29/02/2024	26/03/2024	Presencial		X		X	93.63	44	87.4	6.23	0

(\*) Precisar si la JGA fue presencial o no presencial.

(\*\*) El ejercicio directo comprende el voto por cualquier medio o modalidad que no implique representación.

b. ¿Qué medios, además del contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Sociedades y lo dispuesto en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, utilizó la sociedad para difundir las convocatorias a las JGA durante el ejercicio?

Medios	Difusión convocatorias
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

c. En los avisos de convocatoria realizados por la sociedad durante el ejercicio:

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las JGA?	X	
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a propuestas de acuerdos que se plantean adoptar (mociones) en las JGA?	X	
¿Se incluyó como puntos de agenda: "otros temas", "puntos varios" o similares?		X



¿Se precisó el lugar donde se encontraba disponible el modelo de carta de representación ante la JGA?	X	
---	---	--

**Pregunta II.4**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad pone a disposición de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA y las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)?	X		

a. De ser afirmativa su respuesta, precise los medios de difusión de la documentación que sustenta los puntos de agenda y las mociones de la JGA celebrada durante el ejercicio:

Medios	Sustenta puntos y mociones
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	Como hecho de importancia en el portal de la SMV.

b. Indique cuáles fueron los documentos que sirvieron de sustento o las mociones que divulgó para la celebración de la JGA durante el ejercicio (puede marcar más de una opción):

Hoja de vida de los candidatos a director.	X
Propuesta de texto de modificación de los artículos del Estatuto y motivo del cambio.	X
Propuesta de texto de modificación de artículos del Reglamento de JGA y el motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de la Política de Dividendos y el motivo del cambio.	
Propuesta de la aplicación de utilidades.	X
Propuesta de servicios y trayectoria de la Sociedad Auditoría Externa.	X
Otros relevante (detalle):	Memoria anual y estados financieros separados y consolidados de la Sociedad al ejercicio económico cerrado al 31/12/2023 y dictamen de auditoría.

**Principio 11: Propuestas de puntos de agenda**

**Pregunta II.5**

	Si	No	Explicación:
¿El Reglamento de JGA incluye mecanismos que permiten a los accionistas ejercer el derecho de formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA y los procedimientos para aceptar o denegar tales propuestas?	X		El Reglamento de JGA incluye dichos mecanismos en sus artículos 20, 21 y 22.

a. Indique la siguiente información relacionada al procedimiento para formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA:

Porcentaje mínimo de acciones del capital social que deben representar los accionistas a fin de presentar propuestas	Plazo máximo (en días hábiles) antes de la JGA para formular la propuesta de punto de agenda	Plazo máximo (en días hábiles) en el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada	Medio por el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada
5	20	15	Comunicación escrita.

b. Indique el número de solicitudes presentadas por los accionistas durante el ejercicio para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA, y cómo fueron resueltas:

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

c. En caso de que se hayan denegado en el ejercicio solicitudes para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA indique si la sociedad comunicó el sustento de la denegatoria a los accionistas solicitantes.

En todas las solicitudes

En algunas solicitudes

En ninguna de las solicitudes

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

## Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

### Pregunta II.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?	X		Se ha incluido en el Estatuto.

a. De ser el caso, indique los mecanismos o medios que la sociedad tiene para el ejercicio del voto a distancia.

Voto por medio electrónico	X	Voto por medio postal	X
----------------------------	---	-----------------------	---

b. De haberse utilizado durante el ejercicio el voto a distancia, precise la siguiente información:

Fecha de la JGA	% voto a distancia				% voto distancia / total
	Correo electrónico	Página web corporativa	Correo postal	Otros	

### Pregunta II.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?	X		

Indique si la sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente por:

	Si	No
El nombramiento o la ratificación de los Directores mediante voto individual por cada uno de ellos.	X	
La modificación del Estatuto, por cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.	X	
Otras/ Detalle		

### Pregunta II.8

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?	X		

### Principio 13: Delegación de voto

#### Pregunta II. 9

	Si	No	Explicación:
¿El Estatuto de la sociedad permite a sus accionistas delegar su voto a favor de cualquier persona?	X		

En caso de que su respuesta sea negativa, indique si su Estatuto restringe el derecho de representación, a favor de alguna de las siguientes personas:

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

#### Pregunta II.10

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con procedimientos en los que se detallan las condiciones, los medios y las formalidades a cumplir en las situaciones de delegación de voto?	X		
2. ¿La sociedad pone a disposición de los accionistas un modelo de carta de representación, donde se incluyen los datos de los representantes, los temas para los que el accionista delega su voto, y de ser el caso, el sentido de su voto para cada una de las propuestas?	X		

a. En caso de que su respuesta sea positiva a la pregunta II.10 numeral 2, indique los medios por los que la sociedad puso a disposición el mencionado modelo de carta de representación en JGA celebrada en el ejercicio:

Medios	Disposición modelo de carta
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	X
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	Portal del Mercado de Valores de la SMV.

b. Indique el contenido mínimo y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una JGA:

Contenido mínimo (p.e. datos de los representantes, sentido de voto por cada uno de los temas de la agenda, u otros).	Datos del accionista, datos del representante, sentido del voto por cada uno de los temas de agenda.
Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	Carta simple.

Anticipación (número de días hábiles previos a la JGA con que debe presentarse el poder).	24 horas antes del inicio de la JGA.
Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	Gratuito.

**Pregunta II.11**

	Si	No	Explicación:
1. <i>¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?</i>		X	No obstante, el Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que el accionista puede limitar los alcances de la delegación de su voto, en caso el representante sea un Director o representante de la Compañía, debiendo indicar el sentido de su voto por cada uno.
2. <i>En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?</i>	X		

## Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

### Pregunta II.12

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad realiza y documenta el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?	X		
2. Sobre dichos acuerdo, ¿La Alta Gerencia de la sociedad emite reportes periódicos al Directorio y estos son puestos a disposición de los accionistas?	X		El artículo 18 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, señala que la Alta Gerencia debe emitir reportes periódicos al Directorio sobre los acuerdos adoptados por la Junta de Accionistas. Asimismo, ese mismo artículo señala el procedimiento a seguir para solicitar dicha información.

a. De ser el caso, indique cuál es el área y/o persona responsable de realizar el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA. En caso de que sea una persona la responsable, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área responsable	Gerente General
------------------	-----------------

Persona responsable		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Eduardo Martín Herrera Vásquez	Gerente General	Gerencia General

b. En caso de que su respuesta sea afirmativa a la pregunta II.12 numeral 2, indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición de los accionistas dichos reportes:

Medios	Pone a disposición
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	X
Página web corporativa	
Correo postal	X
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

## PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

### Principio 15: Conformación del Directorio

#### Pregunta III.1

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad ha establecido y aplica criterios de selección y permanencia para que su Directorio se encuentre conformado por personas con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética, independencia económica, disponibilidad suficiente y otras cualidades relevantes para la sociedad, de manera que haya pluralidad de enfoques y opiniones?</i></p>	X		<p>Los criterios de selección se encuentran incluidos en el Reglamento de Directorio.</p>

a. Indique la siguiente información correspondiente a los miembros del Directorio de la sociedad durante el ejercicio.

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	N° de acciones	Part. (%)	
<b>Directores (sin incluir a los independientes)</b>									
Dionisio Romero Paoletti	Peruana	M	1965	Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.).	28/08/2002		19099699	3.308	Director en 19 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Ariel Magendzo Weinberger	Chilena	M	1965	Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Máster en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el MIT Sloan School of Management (USA).	2/04/2012				Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	Peruana	M	1965	Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University.	25/02/2022				Director en 2 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Fernando Fort Marie	Peruana	M	1940	Abogado por la Pontificie Universidad Católica del Perú.	14/11/1986		9879123	1.71	Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Martín Pérez Monteverde	Peruana	M	1965	Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, USA).	2/04/2012				Es Director en 4 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Juan Carlos Escudero Velando	Peruana	M	1967	Abogado por la Pontificie Universidad Católica del Perú, con una Maestría en Derecho de la Universidad de Connecticut.	26/03/2024				Director en 1 empresa. No forman parte del Grupo Económico.

Humberto Atilio Guillén Luque	Peruana	M	1959	Ingeniero Industrial por la Pontificie Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de Columbia y egresado del Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura.	26/03/2024		68584	0.011	Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Marco Aurelio Peschiera Fernández	Peruana	M	1971	Administrador de empresas por la Universidad de Lima, con un MBA en The Wharton School of the University of Pennsylvania.	26/03/2024				Director en 7 empresas. No forma parte del Grupo Económico.
Fernando Feliciano Romero Belismelis	Peruana	M	1967	Administrador de empresas de la Universidad Providence College (EE.UU.), con un MBA en la Universidad del Pacífico.	26/03/2024		409627	0.07	Director en 6 empresas. No forma parte del Grupo Económico.
Juan Carlos Verme Giannoni	Peruana	M	1964	Empresario. Cursó estudios en la Universidad de Zurich.	28/02/1990	26/03/2024	25194669	4.364	Director en 3 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Roberto Enrique Dañino Zapata	Peruana	M	1951	Abogado por la Universidad de Harvard y Universidad Católica del Perú.	22/03/2013	26/03/2024			Es Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Luis Enrique Romero Belismelis	Peruana	M	1961	Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (USA).	24/03/2006	26/03/2024	16494	0.002	Director en 6 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
José Antonio Onrubia Holder	Peruana	M	1956	Bachiller en Administración de Empresas por la Saint Michael's College (USA).	28/03/2003	26/03/2024	3075768	0.532	Director en 8 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Rolando Antonio Arellano Cueva	Peruana	M	1952	Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú.	4/06/2018				Es parte del Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability.
Jaime Araoz Medanic	Peruana	M	1971	Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management (USA).	6/04/2018	26/03/2024			Director en 10 empresas. No forman parte del Grupo Económico.

#### Directores Independientes


(\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(\*\*) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo de Director durante el ejercicio.

(\*\*\*) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.

(\*\*\*\*) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Ademas indique lo siguiente:

% del total de acciones en poder de los Directores	5.09
--	------



	Número de mujeres	Total Directores	% mujeres en el Directorio
Presencia de mujeres en el Directorio	0	10	0

b. Indique si existen requisitos específicos formalmente establecidos para ser nombrado Presidente del Directorio, adicionales a los que se requiere para ser designado Director.

Sí  No

En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

c. ¿El Presidente del Directorio cuenta con voto dirimente?

Sí  No

**Pregunta III.2**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?	X		El Estatuto no contempla el nombramiento de directores alternos o suplentes.

De contar con Directores alternos o suplentes, precisar lo siguiente:

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	N° de acciones	Part. (%)	

(\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(\*\*) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser Director alternativo o suplente durante el ejercicio.

(\*\*\*) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.

(\*\*\*\*) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

## Principio 16: Funciones del Directorio

### Pregunta III.3

	Si	No	Explicación:
<i>¿El Directorio tiene como función?:</i>			
1. <i>Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.</i>	X		
2. <i>Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.</i>	X		
3. <i>Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.</i>	X		
4. <i>Supervisar la adopción de las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor implementación.</i>	X		
5. <i>Aprobar procedimientos o políticas para prevenir, detectar, gestionar, revelar y sancionar conflictos de interés.</i>	X		
6. <i>Aprobar y vigilar el diseño e implementación del sistema de remuneración e incentivos asegurando que se encuentre alineado a la estrategia corporativa de la sociedad, a sus políticas y a su solidez financiera.</i>	X		

a. Detalle qué otras facultades relevantes recaen sobre el Directorio de la sociedad.

--

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí

No

Indique, de ser el caso, cuáles son las principales funciones del Directorio que han sido delegadas, órgano que las ejerce por delegación y la denominación del documento donde se encuentra dicha delegación:

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones	Denominación del Documento

## Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

### Pregunta III.4

	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: 1. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.	X		
2. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.	X		
3. Recibir capacitaciones respecto a temas de interés para realizar sus funciones.	X		
4. Percibir una retribución por la labor efectuada, que combina el reconocimiento a la experiencia profesional y dedicación hacia la sociedad con criterio de racionalidad.	X		

a. Precise si los miembros del Directorio tienen el deber de informar oportunamente al Directorio de la sociedad los siguientes casos:

	Si	No
Titularidad o tenencia de valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Realización de operaciones con valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Negociaciones en curso respecto a valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Participación en otros Directorios		X

b. En caso de haberse contratado asesores especializados durante el ejercicio, indique si la lista de asesores especializados del Directorio que han prestado servicios durante el ejercicio para la toma de decisiones de la sociedad fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Sí  No

De ser el caso, precise si alguno de los asesores especializados tenía alguna vinculación con algún accionista que cuente con más del 4% del capital social, miembro del Directorio y/o Alta Gerencia <sup>(\*)</sup>.

Sí  No

(\*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

c. De ser el caso, indique si la sociedad realizó programas de inducción a los nuevos miembros que hubiesen ingresado a la sociedad.

Sí  No

d. ¿La sociedad cuenta con una política de retribución del Directorio aprobada por la JGA?

Sí  No

e. Indique el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones y de las bonificaciones anuales de los Directores, respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.88	Entrega de acciones	
Directores Independientes		Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

f. Precise el esquema de retribución de los miembros del Directorio aplicable en el ejercicio:

Esquema de retribución	Fijo	X
	Variable	
	Mixto (fijo + variable)	

g. Precise los criterios en los que se basa la Sociedad para determinar el esquema de retribución de los miembros del Directorio:

Esquema fijo	Por sesión de Directorio	
	Por sesión de Comité	X
	Por mes	
	Por año	X
	Otro (detalle)	
Esquema variable	Por resultados del ejercicio	
	Por cumplimiento de objetivos	
	Otro (detalle)	

## Principio 18: Reglamento de Directorio

### Pregunta III.5

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un Reglamento de Directorio que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?</i>	X		

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

	Si	No
Políticas y procedimientos para su funcionamiento	X	
Estructura organizativa del Directorio	X	
Funciones y responsabilidades del presidente del Directorio	X	
Funciones y responsabilidades de los miembros de Directorio	X	
Procedimientos para la identificación, evaluación y nominación de candidatos a miembros del Directorio, que son propuestos ante la JGA	X	
Procedimientos para los casos de vacancia, cese y sucesión de los Directores	X	
Políticas y procedimientos para prevenir, detectar, manejar y relevar los conflictos de intereses de los miembros del Directorio	X	
Criterios utilizados para la evaluación del Directorio y de sus miembros	X	
Otros / Detalle		

## Principio 19: Directores Independientes

### Pregunta III.6

	Si	No	Explicación:
<i>¿Al menos un tercio del Directorio se encuentra constituido por Directores Independientes?</i>		X	El Directorio viene evaluando constituir un Directorio más independiente que el anterior.

Adicionalmente, a los establecidos en los “Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes”, la sociedad ha establecido los siguientes criterios para calificar a sus Directores como independiente:

No ser Director o empleado de una empresa de su mismo grupo empresarial, salvo que hubieran transcurrido tres (3) o cinco (5) años, respectivamente, desde el cese en esa relación.
No ser cónyuge, ni tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o en primer grado de afinidad, con accionistas, miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la sociedad.
No haber sido durante los últimos tres (3) años, socio o empleado del Auditor externo o del Auditor de cualquier sociedad de su mismo grupo.
Para determinar la independencia de los directores hemos descartado la presencia de los criterios de vinculación aplicables descritos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

### Pregunta III.7

	Si	No	Explicación:
<i>1. ¿El Directorio declara que el candidato que propone es independiente sobre la base de las indagaciones que realice y de la declaración del candidato?</i>	X		
<i>2. ¿Los candidatos a Directores Independientes declaran su condición de independiente ante la sociedad, sus accionistas y directivos?</i>	X		

Indique si al menos una vez al año el Directorio verifica que los Directores Independientes mantengan el cumplimiento de los requisitos y condiciones para poder ser calificados como tal.

Si

No

## Principio 20: Operatividad del Directorio

### Pregunta III.8

	Si	No	Explicación:
¿El Directorio cuenta con un plan de trabajo anual que contribuye a la eficiencia de sus funciones?	X		

### Pregunta III.9

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad brinda a sus Directores los canales y procedimientos necesarios para que puedan participar eficazmente en las sesiones de Directorio, inclusive de manera no presencial?	X		

a. Indique con relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	13
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con los plazos de convocatoria	0
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con las disposiciones o procedimientos internos de entrega de información a los Directores	0
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	0
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las que no asistió alguno de los Directores independientes	0
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

(\*) En este campo deberá informarse el número de sesiones que se han llevado a cabo al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 167 de la LGS.

b. Indique la siguiente información respecto de la asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio .

Nombres y apellidos	Número de sesiones convocadas	Número de sesiones convocadas a las que asistió	Número de sesiones universales a las que asistió
Dionisio Romero Paoletti	13	13	6
Ariel Magendzo Weinberger	13	13	6
Gianfranco Piero Darío Ferrari de las Casas	13	10	6
Fernando Fort Marie	13	13	6
Martín Pérez Monteverde	13	11	6
Juan Carlos Escudero Velando	9	7	3
Humberto Atilio Guillén Luque	9	9	3
Marco Aurelio Peschiera Fernández	9	9	3
Fernando Feliciano Romero Belismelis	9	6	3
Rolando Antonio Arellano Cueva	13	11	3
Juan Carlos Verme Giannoni	4	3	3
Roberto Enrique Daño Zapata	4	4	3
Luis Enrique Romero Belismelis	4	4	3
José Antonio Onrubia Holder	4	3	3
Jaime Araoz Medanic	4	4	3

c. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio se realizaron las convocatorias en el Ejercicio:

3 días calendario	De 4 a 6 días calendario	Mayor a 6 días calendario
		X

d. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio en el Ejercicio se pusieron a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en dichas sesiones.

Menor a 3 días hábiles	De 3 a 5 días hábiles	Mayor a 5 días hábiles
	X	

**Pregunta III.10**

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado?		X	No obstante, el Reglamento del Directorio establece que el Directorio podrá evaluarse de manera colegiada como individual cuando lo considere oportuno.
2. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, el desempeño de sus miembros?		X	No obstante, el Reglamento del Directorio establece que el Directorio podrá evaluarse de manera colegiada como individual cuando lo considere oportuno.
3. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?		X	Por el momento no se viene alternando la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos.

a. Indique si se han realizado evaluaciones de desempeño del Directorio durante el ejercicio.

	Si	No
Como órgano colegiado		X
A sus miembros		X

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior en cualquiera de los campos sea afirmativa, indicar la información siguiente para cada evaluación:

Evaluación	Autoevaluación			Evaluación externa			
	Fecha	Difusión de resultados (Si/No)	Difundido a (*)	Fecha	Entidad encargada	Difusión de resultados (Si/No)	Difundido a (*)

(\*) Señalar si se difundieron los resultados de la evaluación a los accionistas, Directorio, otro órgano o grupo de interés.



## Principio 21: Comités especiales

### Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		
2. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		
3. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	Por el momento no vienen siendo presididos por Directores Independientes.
4. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	Si bien es cierto que no tienen un presupuesto asignado, de acuerdo al Reglamento del Directorio, se les asignará en caso sea necesario para el ejercicio de sus funciones.

### Pregunta III.12

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones que se encarga de nominar a los candidatos a miembro de Directorio, que son propuestos ante la JGA por el Directorio, así como de aprobar el sistema de remuneraciones e incentivos de la Alta Gerencia?	X		El Comité se denomina Comité de Remuneraciones y Nombramientos.

### Pregunta III.13

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría que supervisa la eficacia e idoneidad del sistema de control interno y externo de la sociedad, el trabajo de la sociedad de auditoría o del auditor independiente, así como el cumplimiento de las normas de independencia legal y profesional?	X		El Comité se denomina Comité de Auditoría y Riesgos.

a. Precise si la sociedad cuenta adicionalmente con los siguientes Comités Especiales:

	Si	No
Comité de Riesgos	X	
Comité de Gobierno Corporativo	X	

b. De contar la sociedad con Comités Especiales, indique la siguiente información respecto de cada comité:

COMITÉ 1	
Denominación del Comité:	Comité de Auditoría y Riesgos
Fecha de creación:	29/11/2013

Principales funciones:	a) Asegurar la razonabilidad de la información financiera: estados financieros separados y consolidados; b) Velar por la efectividad del sistema de control interno; c) Supervisar una adecuada gestión de riesgos; y, d) Convalidar el cumplimiento de la normatividad legal vigente. e) Proponer la designación, contratación y/o nombramiento de los auditores internos y externos.
------------------------	--

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Fernando Feliciano Romero Belismelis	26/04/2024		Presidente	Director
Martín Pérez Monteverde	26/04/2024			Vicepresidente
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022			Director
Luis Enrique Romero Belismelis	27/02/2015	26/03/2024	Presidente	Director
Roberto Enrique Daño Zapata	27/02/2015	26/03/2024		Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 2	
Denominación del Comité:	Comité Ejecutivo
Fecha de creación:	25/05/2012
Principales funciones:	a) Velar por la desempeño de la Compañía, dentro del marco del plan estratégico aprobado por el Directorio. b) Revisar los planes de inversión y desarrollo de la empresa. c) Seguimiento y control del presupuesto anual.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Dionisio Romero Paoletti	25/05/2012		Presidente	Presidente
Martín Pérez Monteverde	25/05/2012		Vicepresidente	Vicepresidente
Fernando Feliciano Romero Belismelis	26/04/2024			Director
Marco Peschiera Fernández	26/04/2024			Director
Ariel Magendzo Weinberger	26/04/2024			Director
Humberto Guillén Luque	26/04/2024			Director
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022	26/04/2024		Director
Roberto Enrique Daño Zapata	25/05/2012	26/03/2024		Director
Luis Enrique Romero Belismelis	25/05/2012	26/03/2024		Director
Juan Carlos Verme Giannoni	25/05/2012	26/03/2024	Vicepresidente	Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2	

Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 3	
Denominación del Comité:	Comité de Buen Gobierno Corporativo
Fecha de creación:	27/02/2015
Principales funciones:	a) Asegurar el respeto de los derechos y trato equitativo de los accionistas b) Alinear las funciones del directorio y/o la gerencia en materia de buen gobierno corporativo. c) Aprobar el informe anual de buen gobierno corporativo y sostenibilidad corporativa d) Monitorear el cumplimiento del Código de Ética y Conducta, políticas, manuales y demás procedimientos internos.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Martín Pérez Monteverde	27/02/2015		Presidente	Vicepresidente
Fernando Fort Marie	27/02/2015			Director
Rolando Arellano Cueva	26/04/2024			Director
Roberto Enrique Dañino Zapata	27/02/2015	26/03/2024	Presidente	Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			5	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	Comité de Remuneraciones y Nombramientos
Fecha de creación:	6/04/2018
Principales funciones:	a) Revisar sistemas de remuneraciones y evaluación de desempeño. b) Buscar, considerar, evaluar y proponer candidatos al Directorio. c) Elaborar planes de sucesión.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Dionisio Romero Paoletti	26/04/2024		Presidente	Presidente
Marco Peschiera Fernández	26/04/2024			Director
Humberto Giullén Luque	26/04/2024			Director
Juan Carlos Verme Giannoni	6/04/2018	26/03/2024	Presidente	Director
Luis Enrique Romero Belismelis	6/04/2018	26/03/2024	Vicepresidente	Director

Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022	26/04/2024		Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				2
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 5	
Denominación del Comité:	
Fecha de creación:	
Principales funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:	Sí	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA	Sí	<input type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>

(\*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.

(\*\*) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.

(\*\*\*)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

## Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

### Pregunta III.14

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad adopta medidas para prevenir, detectar, manejar y revelar conflictos de interés (*) que puedan presentarse?	X		

(\*) Para fines del presente reporte, se considera que un director, gerente, funcionario y/o colaborador de la sociedad tiene conflicto de interés, en toda situación, particular o general, temporal o permanente, actual o probable en la que tenga un interés, particular o general, que esté o pueda estar colisionando con el interés social.

Indique, de ser el caso, cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y control de posibles conflictos de intereses. De ser una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada		Cumplimiento
Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Carolina Del Pilar Ormeño Flores	Jefe de Cumplimiento	Cumplimiento

### Pregunta III.15 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con un Código de Ética (*) cuyo cumplimiento es exigible a sus Directores, gerentes, funcionarios y demás colaboradores (**) de la sociedad, el cual comprende criterios éticos y de responsabilidad profesional, incluyendo el manejo de potenciales casos de conflictos de interés?	X		
2. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban y ejecutan al menos una vez al año programas de capacitación para el cumplimiento del Código de Ética?	X		
3. ¿El Directorio evalúa la efectividad de los programas de capacitación para el cumplimiento del código de ética?	X		

(\*) El Código de Ética puede formar parte de las Normas Internas de Conducta.

(\*\*) El término colaboradores alcanza a todas las personas que mantengan algún tipo de vínculo laboral con la sociedad, independientemente del régimen o modalidad laboral.

Si la sociedad cuenta con un Código de Ética, indique lo siguiente:

a. Se encuentra a disposición de:

	Si	No
Accionistas	X	
Demás personas a quienes les resulte aplicable	X	
Del público en general	X	

b. Indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición el Código de Ética:

Medios	Puesto a disposición
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Página web corporativa	X

Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Redes Sociales	
Otros / Detalle	

c. Indique cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso de que sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada		Cumplimiento.	
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a quien reporta
Carolina Del Pilar Ormeño Flores	Jefe de Cumplimiento	Cumplimiento	Comité de BGC (Directorio)

d. ¿Existe un registro de casos de incumplimiento a dicho Código?

Sí  No

e. Indique el número de denuncias presentadas e investigaciones iniciadas y terminadas durante el ejercicio respecto a incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código:

Número de denuncias presentadas	21
Número de investigaciones iniciadas	21
Número de investigaciones terminadas	21
Número de incumplimientos	11

#### Pregunta III.16

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad dispone de mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética, garantizando la confidencialidad del denunciante?	X		
2. ¿Las denuncias se presentan directamente al Comité de Auditoría cuando están relacionadas con aspectos contables o cuando la Gerencia General o la Gerencia Financiera estén involucradas?	X		

#### Pregunta III.17

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés en que se vean involucrados sus Directores?	X		
2. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros del Directorio se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con la autorización previa del Directorio?	X		Dicha política se incluye en el Reglamento de Directorio.

3. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros de la Alta Gerencia se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con autorización previa del Directorio?		X	El Directorio evaluará la implementación de la misma considerando su compatibilidad con las normas imperativas de la LGS.
---	--	---	---

a. Indique la siguiente información de los miembros de la Alta Gerencia que tengan la condición de accionistas en un porcentaje igual o mayor al 4% de la sociedad.

Nombres y apellidos	Cargo	Número de acciones	% sobre el total de acciones

% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia	
--	--

b. Indique si alguno de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la Sociedad es cónyuge, pariente en primer o segundo grado de consanguinidad, o pariente en primer grado de afinidad de:

Nombres y apellidos	Vinculación con:			Nombres y apellidos del accionista / Director / Gerente	Tipo de vinculación (**)	Información adicional (***)
	Accionista (*)	Director	Alta Gerencia			
Luis Enrique Romero Belismelis		X		Dionisio Romero Paoletti	4to grado de consanguinidad	
Fernando Feliciano Romero Belismelis		X		Dionisio Romero Paoletti	4to grado de consanguinidad	

(\*) Accionistas con una participación igual o mayor al 4% del capital social.

(\*\*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

(\*\*\*) En el caso de que exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso de que la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso de que algún miembro del Directorio ocupe o haya ocupado durante el ejercicio materia del presente reporte algún cargo gerencial en la sociedad, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Cargo gerencial que desempeña o desempeñó	Fecha en el cargo gerencial	
		Inicio (*)	Término (**)

(\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta en el cargo gerencial.

(\*\*) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

d. En caso de que algún miembro del Directorio o Alta Gerencia de la sociedad haya mantenido durante el ejercicio, alguna relación de índole comercial o contractual con la sociedad, que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia, indique la siguiente información.

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción



## Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

### Pregunta III.18

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio cuenta con políticas y procedimientos para la valoración, aprobación y revelación de determinadas operaciones entre la sociedad y partes vinculadas, así como para conocer las relaciones comerciales o personales, directas o indirectas, que los Directores mantienen entre ellos, con la sociedad, con sus proveedores o clientes, y otros grupos de interés?	X		
2. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?	X		

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 1 de la pregunta III.18, indique el(las) área(s) de la sociedad encargada(s) del tratamiento de las operaciones con partes vinculadas en los siguientes aspectos:

Aspectos	Área Encargada
Valoración	Directorio
Aprobación	Directorio
Revelación	Directorio

b. Indique los procedimientos para aprobar transacciones entre partes vinculadas:

En el caso de transacciones recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia de División pertinente, salvo que el importe involucrado sea significativo caso en el cual se debe obtener la autorización final de la Gerencia General.

- En el caso de transacciones no recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia General.
- En cualquier caso de una transacción entre miembros de la Alta Dirección y la Sociedad, el Directorio aprueba previamente la misma.

c. Detalle aquellas operaciones realizadas entre la sociedad y sus partes vinculadas durante el ejercicio que hayan sido importantes por su cuantía o por el asunto que se trate.

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación <sup>(*)</sup>	Tipo de la operación	Importe (S/.)

(\*) Para los fines de determinar la vinculación se aplicarán las Disposiciones para la aplicación del literal c) del artículo 51 de la Ley del Mercado de Valores, aprobadas por Resolución N° 029-2018-SMV/01 o norma que la sustituya.

d. Precise si la sociedad fija límites para realizar operaciones con vinculados:

Sí  No

## Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

### Pregunta III.19 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con una política clara de delimitación de funciones entre la administración o gobierno ejercido por el Directorio, la gestión ordinaria a cargo de la Alta Gerencia y el liderazgo del Gerente General?	X		
2. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	X		
3. ¿La Alta Gerencia cuenta con autonomía suficiente para el desarrollo de las funciones asignadas, dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por el Directorio, y bajo su control?	X		
4. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	X		
5. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?	X		
6. ¿La remuneración de la Alta Gerencia tiene un componente fijo y uno variable, que toman en consideración los resultados de la sociedad, basados en una asunción prudente y responsable de riesgos, y el cumplimiento de las metas trazadas en los planes respectivos?	X		

a. Indique la siguiente información respecto a la remuneración que percibe el Gerente General y plana gerencial (incluyendo bonificaciones).

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
GG y plana gerencial	3.32	2.05

(\*) Indicar el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones anuales de los miembros de la Alta Gerencia, respecto del nivel de ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

b. En caso de que la sociedad abone bonificaciones o indemnizaciones distintas a las determinadas por mandato legal, a la Alta Gerencia, indique la(s) forma(s) en que éstas se pagan.

	Gerencia General	Gerentes
Entrega de acciones		
Entrega de opciones		
Entrega de dinero	X	X
Otros / Detalle		

c. En caso de existir un componente variable en la remuneración, especifique cuales son los principales aspectos tomados en cuenta para su determinación.

Se consideran variables como Venta, EBITDA, Rentabilidad, entre otros objetivos acordados.

d. ¿Tiene definida la empresa un plan de incentivos de largo plazo para la plana gerencial?

Sí

No

e. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Sí

No

## PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

### Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

#### Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio ha aprobado una política de gestión integral de riesgos que contiene procedimientos y responsabilidades de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?	X		Se aprobó a través del Comité de Auditoría y Riesgos.
2. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?	X		

a. En caso de que su respuesta al numeral 1 de la pregunta IV.1 sea afirmativa, indique cuál de los siguientes mecanismos utiliza el Directorio para promover la cultura de gestión de riesgos (puede marcar más de una opción):

El nombramiento de un responsable para la gestión integral de riesgos al más alto nivel.	X
Una política de delegación de autoridad basada en riesgos.	X
La capacitación y sensibilización sobre responsabilidades y riesgos claves.	X
La supervisión de la exposición a los riesgos al más alto nivel.	X
La aprobación de un plan anual de trabajo de gestión de riesgo.	
Otros (detalle)	

b. ¿La sociedad cuenta con una política de delegación de gestión de riesgos que establezca los límites de riesgo que pueden ser administrados por cada nivel de la empresa?

Sí  No

#### Pregunta IV.2

	Si	No	Explicación:
1. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	X		
2. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso de que no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?	X		

a. Indique lo siguiente respecto al sistema integral de riesgos:

	Si	No
¿La Alta Gerencia mantiene un proceso de gestión de riesgos que incluye identificación, medición, administración, control y seguimiento?	X	

¿La Alta Gerencia pone en conocimiento del Directorio la exposición al riesgo, a través de un Comité de Auditoría o de riesgos?	X	
---	---	--

b. ¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Sí  No

En caso su respuesta sea afirmativa, indique la siguiente información:

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	
Gina Inés Falconi Navarro	21/02/2024		La Sub Gerencia de Procesos y Riesgos reporta a la Gerencia de Finanzas

(\*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.

(\*\*) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

### Pregunta IV.3

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?	X		

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique si dicho sistema está integrado a una línea de reporte de denuncias y un proceso para resolverlas.

Sí  No

b. ¿La sociedad cuenta con un modelo de prevención implementado y en funcionamiento, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas, o por la norma que la modifique o la sustituya?

Sí  No

De ser afirmativa su respuesta, indique cuál o cuáles de los siguientes elementos considera su modelo de prevención:

Identificación, evaluación y mitigación de riesgos	<input checked="" type="checkbox"/>
Encargado de Prevención	<input checked="" type="checkbox"/>
Implementación de procedimientos de denuncia	<input checked="" type="checkbox"/>
Difusión y capacitación periódica del modelo	<input checked="" type="checkbox"/>
Evaluación y monitoreo continuo del modelo	<input checked="" type="checkbox"/>

De contar la sociedad con certificaciones relacionadas a sistema de gestión de riesgos, gestión de **Compliance** o sistema de gestión antisoborno, indique cuales.

(i) ISO 37001 Gestión Antisoborno. (ii) Gestión Antisoborno de Empresarios por la Integridad.
--

## Principio 26: Auditoría interna

### Pregunta IV.4

	Si	No	Explicación:
1. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	X		
2. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	X		
3. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	X		Coordina con CFO pero reporta temas al Comité de Auditoría a quien presenta i) la propuesta de plan de auditoría anual de auditoría y ii) los hallazgos, avances y acciones tomadas, para revisión, comentarios, ajustes y/o aprobación del comité.

a. Indique si la sociedad cuenta con un área independiente encargada de auditoría interna.

Sí  No

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, dentro de la estructura orgánica de la sociedad indique, jerárquicamente, de quién depende auditoría.

Depende de:	Coordina administrativamente con CFO pero reporta situaciones al Comité de Auditoría y Riesgos.
-------------	---

b. En caso de que la sociedad pertenezca a un grupo económico, indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí  No

En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna corporativa y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

Evaluar el mapa de riesgos de la Sociedad. Evaluar el sistema de control interno de las empresas del Grupo Centenario. Desarrolla el Plan de Auditoría anual. Informa sobre los hallazgos y proponiendo recomendaciones, para mejorar los procedimientos, procesos y políticas. Evaluar el cumplimiento de las normas legales aplicables a las empresas del Grupo Centenario. Participar en las reuniones con Auditores Externos, en donde se informen los hallazgos y recomendaciones de control interno y hacer seguimiento. Propiciar en toda la organización la cultura de control, antifraude y mejora continua.
---

### Pregunta IV.5

	Si	No	Explicación:
¿El nombramiento y cese del Auditor Interno corresponde al Directorio a propuesta del Comité de Auditoría?		X	El nombramiento y cese del auditor interno, es propuesto por el Gerente General y aprobado por el Comité de Auditoría & Riesgos.

**Principio 27: Auditores externos**

**Pregunta IV.6**

	Si	No	Explicación:
¿La JGA, a propuesta del Directorio, designa a la sociedad de auditoría o al auditor independiente, los que mantienen una clara independencia con la sociedad?	X		

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, ¿El Directorio o el Comité de Auditoría verifican que la sociedad de auditoría o al auditor independiente mantienen una clara independencia con la sociedad?

Sí  No

En caso de que su respuesta sea afirmativa, precise los mecanismos que la sociedad utilizó para validar la independencia (puede marcar más de una):

La sociedad requiere una declaración jurada de la sociedad de auditoría o del auditor independiente donde declara su independencia frente a la sociedad.	X
La sociedad realiza una validación propia de potenciales conflictos de interés de la sociedad de auditoría o del auditor independiente.	X

b. ¿La sociedad de auditoría externa o el auditor externo reporta directamente al Directorio o al Comité de Auditoría?

Sí  No

c. ¿La sociedad cuenta con una política aprobada por el Directorio o el Comité de Auditoría para la designación del Auditor Externo?

	Si	No
Directorio	X	
Comité de Auditoría	X	

En caso de que la pregunta anterior sea afirmativa, describa el procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría encargada de dictaminar los estados financieros anuales (incluida la identificación del órgano de la sociedad encargado de elegir a la sociedad de auditoría).

El Directorio eleva a la JGA la propuesta del Comité de Auditoría de la firma de auditoría externa. Se propone al Directorio la designación de los auditores externos, de acuerdo con los siguientes criterios: 1. La sociedad de auditoría externa debe mantener una clara independencia con la sociedad (con una DJ). En tal sentido, los auditores externos no deben tener relación de parentesco con ningún Director o miembro de la Alta Gerencia de la Compañía. 2. En caso la firma de auditoría externa brinde otros servicios profesionales adicionales a la compañía, se deberán exponer los mismos a efectos de evaluar si dichos servicios no interfieran con su criterio de independencia. 3. La sociedad de auditoría externa debe rotar cada cinco (5) años como máximo, o en su defecto rotar al socio y equipo auditor por cinco (5) adicionales, máximo. En cualquier caso, cada diez (10) años, máximo, se debe rotar a la firma auditora externa.

d. En caso de que la sociedad de auditoría haya realizado otros servicios diferentes a la propia auditoría de cuentas, indicar si dicha contratación fue informada a la JGA, incluyendo el porcentaje de facturación que dichos servicios representan sobre la facturación total de la sociedad de auditoría a la empresa.

Sí  No

e. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Sí  No

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique la siguiente información respecto a los servicios adicionales prestados por personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría en el ejercicio reportado.

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)
Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Servicios de precios de transferencia	15.1
Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Servicios de inventario A.F.	4.5
Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Asesoría de ciberseguridad	10.3

(\*)Facturación de los servicios adicionales sobre la facturación de los servicios de auditoría.

f. Indicar si la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente ha utilizado equipos diferentes, en caso de que haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Sí

No

#### Pregunta IV.7

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad mantiene y ejecuta una política de renovación del socio a cargo de la auditoría y de la sociedad de auditoría externa?	X		La política de renovación de la sociedad de auditoría se menciona en el Reglamento del Comité de Auditoría y Riesgos, que señala que la sociedad de auditoría debe rotar cada cinco (5) años como máximo, o en su defecto rotar al socio y equipo auditor por cinco (5) adicionales, máximo. En cualquier caso, cada diez (10) años, máximo, se debe rotar a la firma auditora externa.
2. En caso de que dicha política establezca plazos mayores de renovación de la sociedad de auditoría, ¿El equipo de trabajo de la sociedad de auditoría rota como máximo cada cinco (5) años?	X		

Indique la siguiente información de las sociedades de auditoría que han brindado servicios a la sociedad en los últimos cinco (5) años.

Periodo (iniciar con el ejercicio)	Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Duración aproximada del trabajo de auditoría (en días hábiles)	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría (***)
2024	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo, Asesoría Ciberseguridad	159	77	0.2



2023	Gavoglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo, Gasto de asesoría Ciberseguridad	164	76.18	0.24
2022	Gavoglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo.	174	74.25	0.22
2021	Gavoglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Proceso Tributario; Inventario de Lotes; Inventario de Activo fijo.	163	57.05	0.25
2020	Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Proceso Tributario; Inventario de Lotes; Inventario de Activo fijo.	256	59.69	0.24

(\*) Incluir todos los tipos de servicios, tales como dictámenes de información financiera, peritajes contables, auditorías operativas, auditorías de sistemas, auditoría tributaria u otros servicios.

(\*\*) Del monto total pagado a la sociedad de auditoría por todo concepto, indicar el porcentaje que corresponde a retribución por servicios de auditoría financiera.

(\*\*\*) Dato obtenido de la sociedad de auditoría.

#### Pregunta IV.8

	Si	No	Explicación:
<i>En caso de grupos económicos, ¿el auditor externo es el mismo para todo el grupo, incluidas las filiales off-shore?</i>	X		

Indique si la sociedad de auditoría contratada para dictaminar los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio materia del presente reporte, dictaminó también los estados financieros del mismo ejercicio para otras sociedades de su grupo económico.

Sí

No

En caso de que su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
Multimercados Zonales S.A.C.
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.

Centro Empresarial El Derby S.A.
Centenario Hoteles S.A.C.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.

## PILAR V: Transparencia de la Información

### Principio 28: Política de información

#### Pregunta V.1

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad cuenta con una política de información para los accionistas, inversionistas, demás grupos de interés y el mercado en general, con la cual define de manera formal, ordenada e integral los lineamientos, estándares y criterios que se aplicarán en el manejo, recopilación, elaboración, clasificación, organización y/o distribución de la información que genera o recibe la sociedad?</i></p>	X		<p>El Reglamento de JGA incluye una Política de Información para los accionistas e inversionistas de la Sociedad, donde se define el procedimiento a seguir para la solicitud de información de la Sociedad.</p>

a. De ser el caso, indique si de acuerdo a su política de información la sociedad difunde lo siguiente:

	Si	No	Medio en que lo difunde
Estatutos	X		Página web corporativ
Objetivos de la sociedad		X	
Hoja de vida de los miembros de la Alta Gerencia	X		Página web corporativ
Reglamento del Directorio	X		Página web corporativ
Reglamento de los comités de Directorio	X		Página web corporativ
Datos de contacto con oficina de relación con inversionistas o de quien realice dichas funciones	X		Reglamento de JGA
Reglamento de JGA	X		Página web corporativ
Código de Ética	X		Página web corporativ
Política de gestión integral de riesgos		X	
Política de dividendos	X		Página web corporativ
Otros / Detalle	Enlace que dirige a la información de la sociedad en el Portal de la SMV.		

#### Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad cuenta con un área de relación con inversionistas?</i></p>		X	<p>El principal canal de atención de los requerimientos de los accionistas es la Gerencia Central de Finanzas. Supletoriamente, el área Legal.</p>

a. En caso de que cuente con un área de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable del área de relación con inversionistas	
---	--

b. De no contar con un área de relación con inversionistas, indique cuál es la unidad (departamento/área) o persona encargada de recibir y tramitar las solicitudes de información de los accionistas de la sociedad y público en general. De ser una persona, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Gerencia Central de Finanzas.
----------------	-------------------------------

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Reporta a

Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO /Gerente Central de Finanzas	Gerencia Central de Finanzas	Gerente General
------------------------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------

## Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

a. ¿El Dictamen de los auditores externos respecto a los estados financieros del ejercicio contiene salvedades y la medición de estas?

Sí

No

b. En caso de que existan salvedades en el informe por parte del auditor externo, ¿dichas salvedades han sido explicadas y/o justificadas a los accionistas?

Sí

No

## Principio 30: Información sobre estructura accionaria y acuerdos entre los accionistas

### Pregunta V.3

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad revela la estructura de propiedad, considerando las distintas clases de acciones y, de ser el caso, la participación conjunta de un determinado grupo económico?</i>	X		La Sociedad revela en su página web corporativa la estructura del accionariado, detallando los principales accionistas. Tomar nota que la Sociedad tiene un solo tipo de acción: la acción común.

Indique la composición de la estructura accionaria de la sociedad al cierre del ejercicio.

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%	2209	9.72
Entre 1% y un 4%	11	23.84
Entre 4% y un 10%	7	36.92
Mayor al 10%	2	29.52
Total	2229	100

Tenencia acciones sin derecho a voto (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Tenencia acciones de inversión (de ser el caso)	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

### Pregunta V.4

	Si	No	Explicación:
<i>¿Existen convenios o pactos entre accionistas?</i>		X	No existen.

De ser afirmativa su respuesta, indique sobre qué materias tratan cada uno de los convenios o pactos vigentes entre accionistas .

Elección de miembros de Directorio	
Ejercicio de derecho de voto en las JGA	
Restricción de la libre transmisibilidad de las acciones	
Cambios de reglas internas o estatutarias de la sociedad	
Otros /Detalle	

**Principio 31: Informe de gobierno corporativo**

**Pregunta V.5**

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual distinto al presente reporte, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?		X	Se viene evaluando la mejor manera de realizar un reporte en ese sentido.

a. En caso de que su respuesta haya sido afirmativa, precise la siguiente información:

Denominación del Documento	Fecha de aprobación	Enlace web:

b. Especifique las instancias que revisan dicho Informe antes de su presentación al Directorio:

Gerencia General	X
Auditoría Interna	
Comité de Auditoría	
Comité de Gobierno Corporativo	X
Asesor externo especializado	
Área especializada ESG	
Otro / Detalle:	

c. ¿La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y/o externa de las prácticas de gobierno corporativo adoptadas?

	Si	No
Difusión Interna	X	
Difusión Externa	X	

De ser afirmativa la respuesta anterior, marque los mecanismos empleados, según corresponda:

	Difusión Interna	Difusión Externa
Sección específica de la página web	X	X
Correo electrónico		
Publicación y distribución en físico		
Participación en eventos, foros o círculos institucionales especializados		
Otro / Detalle:		

## SECCIÓN C:

### Contenido de documentos de la Sociedad

Indique en cual(es) de los siguientes documento(s) de la Sociedad se encuentran regulados los siguientes temas:

		Principio	Estatuto	Reglamento Interno (*)	Manual	Otros	No regulado	No Aplica	Denominación del documento (**)
1	Política para la redención o canje de acciones sin derecho a voto	1						X	La Sociedad solo tiene acciones comunes con derecho a voto.
2	Método del registro de los derechos de propiedad accionaria y responsable del registro	2	X						En el art. 6 del Estatuto Social se define la forma de representación de las acciones y de la matrícula de acciones. Todo vía anotación en cuenta.
3	Procedimientos para la selección de asesor externo que emita opinión independiente sobre las propuestas del Directorio de operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas	3		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
4	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
5	Política de dividendos	5		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
6	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6					X		No contamos con dicha política.
7	Convenio arbitral	7	X						En el art. 19 del Estatuto Social se encuentra el <u>convenio arbitral</u>
8	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
9	Política para evaluar la remuneración de los Directores de la sociedad	8				X			Se aprueba en la Junta General de Accionistas.
10	Mecanismos para poner a disposición de los accionistas información relativa a puntos contenidos en la agenda de la JGA y propuestas de acuerdo	10		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
11	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a JGA	10		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
12	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA.	11		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
13	Procedimientos para aceptar o denegar las propuestas de los accionistas de incluir puntos de agenda a discutir en la JGA	11		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
14	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.



16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13		X				Reglamento de JGA de la Sociedad.
17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una JGA	13	X	X				Estatuto y Reglamento de JGA de la Sociedad.
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13		X				Reglamento de JGA de la Sociedad.
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14		X				Reglamento de JGA de la Sociedad.
20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X	X				En el art. 14 del Estatuto Social se encuentra esta información. Asimismo, también se reconoce en el Reglamento de JGA.
21	Procedimiento para la selección y permanencia de los miembros del Directorio	15		X				Reglamento de JGA y de Directorio de la Sociedad.
22	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17		X				Reglamento de Directorio de la Sociedad.
23	Política de Retribución del Directorio	17				X		Se aprueba en la Junta General de Accionistas.
24	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17		X				Reglamento de Directorio de la Sociedad.
25	Política de inducción para los nuevos Directores	17		X				Reglamento de Directorio de la Sociedad.
26	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19		X				Reglamento de Directorio de la Sociedad.
27	Mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética	22			X			Guía de Uso de Transparencia Centenario.
28	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					X	No se cuenta con dicha política.
29	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24		X				Reglamentos de Directorio y Comités. Gerencia General y Alta Gerencia mediante MOFs.
30	Criterios para la evaluación del desempeño de la Alta Gerencia	24				X		Política Salarial y Beneficios Laborales.
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24				X		Política Salarial y Beneficios Laborales.
32	Política de gestión integral de riesgos	25				X		Política de Gestión Integral de Riesgos
33	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.	26				X		Las funciones del Auditor Interno se encuentran definidas en el Perfil de Puesto administrado por la gerencia de Gestión Humana y en el MOF.
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27		X				Reglamento del Comité de Auditoría y Riesgos.
35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28		X				Reglamento de JGA de la Sociedad.

(\*) Incluye Reglamento de JGA, Reglamento de Directorio u otros emitidos por la sociedad.

(\*\*)Indicar la denominación del documento, salvo se trate del Estatuto de la sociedad.

## REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2024

Página Web:

[www.centenario.com.pe](http://www.centenario.com.pe)

Denominación o Razón Social  
de la Empresa Revisora: <sup>1</sup>

RPJ

B80077

## I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

### Política Ambiental:

#### Pregunta 1

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política ambiental o un sistema de gestión que incluya compromisos ambientales?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Si bien es cierto que no tenemos una política ambiental, contamos con buenas prácticas y directrices de índole medioambiental, social, labora, cuyo cual se traslada a nuestro Reporte de

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión adoptado por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión ha sido aprobado por el Directorio?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión contempla la gestión de riesgos, identificación y medición de los impactos ambientales de sus operaciones relacionadas con el cambio climático (*)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
¿La sociedad cuenta con un informe de periodicidad anual en el que se evalúen los resultados de su política ambiental y que ha sido puesto de conocimiento del Directorio?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(\*) Se espera que la sociedad considere, en la gestión relacionada con el cambio climático, los aspectos "físicos" (inundaciones, deslizamientos, sequías, desertificación, etc.) y/o los aspectos de "transición" a una nueva economía baja en carbono (uso de nuevas tecnologías, descarbonización de portafolios de inversión, etc.).

#### Pregunta 2

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad, durante el ejercicio, ha sido objeto de alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción que involucre la violación de las normas ambientales por parte de ella? (*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No hemos sido objeto de investigación o controversia alguna.

(\*) Se espera que la sociedad considere en este punto aquellas investigaciones, quejas de la comunidad, controversias públicas o medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otra sanción, que se vinculen con impactos de carácter material. De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 2, indique el tipo de investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre la violación de las normas ambientales a la que haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación

b. Precise si la sociedad mantiene vigente alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre un incumplimiento de las normas ambientales iniciada en ejercicios anteriores; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación
Ninguna	

## Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

### Pregunta 3

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?	X		Únicamente para el negocio de Renta Inmobiliaria y Centros Comerciales se actualizó la

(\*) **Gases de Efecto Invernadero (GEI):** Gases integrantes de la atmósfera, de origen natural o humano que atrapan la energía del sol en la atmósfera, provocando que esta se caliente (Ley N° 30754, Ley Marco sobre Cambio Climático, o norma que la sustituya o modifique).

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, precise:

Denominación del documento	Información requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	Estrella del Programa Huella de Carbono Perú otorgada por el Ministerio del Ambiente.
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	Ninguna.

(\*) A las emisiones totales de GEI generadas por una empresa se le denomina huella de carbono corporativa.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Emisiones Totales GEI (TM CO <sub>2</sub> e)		
	Alcance 1 (*)	Alcance 2 (**)	Alcance 3 (***)
2022	30.48	2500.41	384.66
2023	37.96	3358.74	470.29

(\*) **Alcance 1:** Emisiones de GEI que son directamente generadas por la empresa. Por ejemplo, emisiones provenientes de la combustión en calderas, hornos, vehículos, etc.

(\*) **Alcance 2:** Emisiones de GEI generadas indirectamente por el uso de energía por parte de la empresa.

(\*) **Alcance 3:** Todas las otras emisiones de GEI generadas indirectamente por la empresa. Por ejemplo: viajes aéreos, terrestres, consumo de papel, traslado de colaboradores, etc.

### Pregunta 4

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir las emisiones de GEI?	X		Integrar el enfoque de medición a los otros negocios de Grupo Centenario: Macrópolis y Urbanizaciones

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, indique la denominación del documento en el que se sustenten los objetivos o metas de reducción de emisiones de GEI por parte de la sociedad, fecha de aprobación de los objetivos o metas y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Reporte de Sostenibilidad 2023		2024

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, precise:

	Sí	No	Explicación:
<i>¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?</i>		X	Si bien es cierto que el Directorio se encuentra al tanto, no hay una aprobación formal.

## Agua:

Pregunta 5	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m <sup>3</sup> ) en todas sus actividades?	X		En el año 2024, se hizo la medición del consumo de agua del 2023 para el negocio de

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 5, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Agua (m <sup>3</sup> )
2023	462.52

Pregunta 6	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		X	Según la estrategia de sostenibilidad, se ha considerado realizar la medición de la huella hídrica en los próximos cinco años.

(\*) **Huella Hídrica:** indicador que define el volumen total de agua utilizado e impactos ocasionados por la producción de bienes y servicios. Considera el consumo de agua directo e indirecto en todo el proceso productivo, incluyendo sus diferentes etapas en la cadena de suministros ("Norma que Promueve la Medición y Reducción Voluntaria de la Huella Hídrica y el Valor Compartido en las Cuencas Hidrográficas" - Resolución Jefatural N° 023-2020-ANA, o norma que la sustituya o modifique).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 6, precise:

Medición de huella hídrica	Información requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	

Pregunta 7	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de agua?		X	Se establecerán metas de reducción, una vez que se realice la medición de la huella hídrica.



a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, indique la denominación del documento en el que se evidencien los objetivos o metas de reducción de consumo de agua de la sociedad adoptados, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el que se viene aplicando

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?			

**Pregunta 8**

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad controla la calidad de sus efluentes (*)?		X	La organización no realiza vertimientos a cuerpos naturales de agua.

(\*) **Efluente:** Descarga directa de aguas residuales al ambiente, cuya concentración de sustancias contaminantes debe contemplar los Límites Máximos Permisibles (LMP) normados por la legislación peruana. Se consideran aguas residuales a aquellas cuyas características han sido modificadas por actividades antropogénicas, requieren de tratamiento previo y pueden ser vertidas a un cuerpo natural de agua o ser reutilizadas. (Glosario de Términos para la Gestión Ambiental Peruana, Dirección General de Políticas, Normas e instrumentos de Gestión Ambiental, 2012, Ministerio de Ambiente – MINAM).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 8, indique la denominación del documento que evidencie el control de los efluentes:

Denominación del documento

## Energía:

### Pregunta 9

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?	X		En el año 2024, se hizo la medición del consumo de energía del 2023 para el

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 9, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Energía (kWh)
2023	9,236,063.00

### Pregunta 10

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?		X	Los objetivos se van a establecer en el 2025.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, indique la denominación del documento en el que se evidencie los objetivos de reducción adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el que se viene aplicando

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?			

## Residuos Sólidos:

<b>Pregunta 11</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad mide los residuos sólidos que genera (en toneladas)?</i>		x	Solo en en el negocio de Renta Inmobiliaria y Centros comerciales se realiza la

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 11, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres ejercicios:

<b>Ejercicio</b>	<b>Residuos sólidos peligrosos (TM) (*)</b>	<b>Residuos sólidos no peligrosos (TM) (**)</b>	<b>Residuos sólidos totales (TM)</b>

(\*) **Residuos sólidos peligrosos:** Se consideran residuos sólidos peligrosos aquellos contemplados en el Anexo III del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

(\*\*) **Residuos sólidos no peligrosos:** Se consideran residuos sólidos no peligrosos aquellos contemplados en el Anexo V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

<b>Pregunta 12</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad tiene objetivos o metas para gestionar (reducir, reciclar o reutilizar) sus residuos sólidos?</i>		x	Estamos por implementar en 2025 un sistema de gestión de residuos en Renta Inmobiliaria, oficinas. Además, ya implementamos un sistema de gestión de residuos en el mercado de MINKA, junto al Banco de Alimentos.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, indique nombre del documento en el que evidencien los objetivos de gestión de residuos sólidos adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y año desde el cual se viene aplicando.

<b>Denominación del documento</b>	<b>Fecha de aprobación</b>	<b>Año desde el que se viene aplicando</b>

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, precise:

	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿Dichos objetivos de reducción han sido aprobados por el Directorio?</i>			

## II. SOCIAL

### Grupos de interés:

Pregunta 13	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad ha identificado los riesgos y oportunidades en relación con sus grupos de interés (como, por ejemplo, colaboradores, proveedores, accionistas, inversionistas, autoridades, clientes, comunidad, entre otros)?	X		Contamos con un sistema de prevención de riesgos que consiste en estandarizar las diferentes matrices de riesgos que gestiona el Grupo Centenario y revalidar los niveles de probabilidad e impacto de los riesgos.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿Cuenta con un plan de acción para administrar los riesgos y oportunidades con relación a sus grupos de interés?	X		Se cuenta con un plan de acción para la gestión de riesgos. Ejemplo, el sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del terrorismo, a través del cual de
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su plan de acción y éste ha sido de conocimiento del Directorio?		X	El plan anual de gestión de riesgos de Grupo Centenario es elevado al Comité de Auditoría y Riesgos, el cual lo revisa y aprueba. Una vez ejecutados los planes de acción, los
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?		X	No se reporta públicamente.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique el nombre del documento que evidencia el plan de acción de la sociedad con relación a sus grupos de interés:

Denominación del documento
Matriz de riesgos

Pregunta 14	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha tenido alguna controversia o conflicto material (*), con alguno de sus grupos de interés, incluyendo los conflictos sociales contenidos en el Reporte de Conflictos Sociales de la Defensoría del Pueblo (**) y el Reporte Willaqniki sobre conflictos sociales emitido por la Presidencia del Consejo de Ministros (***)?		X	Ninguno.

(\*) De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

(\*\*) Un "conflicto social" debe ser entendido como "un proceso complejo en el cual sectores de la sociedad, el Estado y las empresas perciben que sus objetivos, intereses, valores o necesidades son contradictorios y esa contradicción puede derivar en violencia." Fuente: Adjuntía para la Prevención de Conflictos Sociales y la Gobernabilidad de la Defensoría del Pueblo del Perú. Reporte de Conflictos Sociales N° 186 (agosto-2019), Lima, 2019, p. 3.

(\*\*\*) Se define al “conflicto social” como el “proceso dinámico en el que dos o más actores sociales perciben que sus intereses se contraponen generalmente por el ejercicio de un derecho fundamental o por el acceso a bienes y servicios, adoptando acciones que pueden constituir un riesgo o una amenaza a la gobernabilidad y/o al orden público. Como proceso social puede escalar hacia escenarios de violencia entre las partes involucradas, ameritando la intervención articulada del Estado, la sociedad civil y los sectores productivos. Los conflictos sociales se atienden cuando las demandas que lo generan se encuentran dentro de las políticas de Gobierno y sus lineamientos.” Fuente: Secretaría de Gestión Social y Diálogo de la Presidencia del Consejo de Ministros. ABC de la Secretaría de Gestión Social y Diálogo. Lima, 2018, p.3.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 14, indique la controversia o conflicto material con alguno de sus grupos de interés; el estado o situación de la misma y el año de inicio de dicha controversia o conflicto:

Controversia o conflicto	Estado o situación	Año de inicio

**Pregunta 15**

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad incluye aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en sus criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios?		X	Actualmente no llevamos una política o lineamiento corporativo referido a aspectos medio ambientales, sociales, por lo que no evaluamos a nuestros proveedores bajo estos ejes.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 15, indique la denominación del documento que evidencie la inclusión de aspectos ASG en los criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios:

Denominación del documento

## Derechos Laborales:

<b>Pregunta 16</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
¿La sociedad cuenta con una política laboral?	X		Reglamento Interno de Trabajo Código de Ética y Conducta

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, precise:

	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?	X		Código de Ética y Conducta
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política laboral y éste ha sido de conocimiento del Directorio?		X	No se realiza un informe anual. Sin embargo, el Comité de Remuneraciones y Nominaciones tiene conocimiento de los temas laborales más importantes.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, indique si dicha política laboral incluye y/o promueve, según corresponda, los siguientes temas; así como precise la denominación del documento que evidencia su adopción, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Denominación del documento</b>	<b>Fecha de aprobación</b>	<b>Año desde el cual se viene aplicando</b>
a. Igualdad y no discriminación.	X		Reglamento Interno de Trabajo	6/11/2020	2020
b. La diversidad.	X		Reglamento Interno de Trabajo	6/11/2020	2020
c. Prevención del hostigamiento sexual (*).	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	25/05/2020	2020
d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	25/05/2020	2020
e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.	X		Reglamento Interno de Trabajo	6/11/2020	2020
f. Erradicación del trabajo forzoso.	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020
g. Erradicación del trabajo infantil.	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020

(\*) Tomar en consideración el alcance de la Ley N° 27942.

(\*\*) Tomar en consideración el alcance de los artículos 151-A y 176-B del Código Penal, respectivamente.

c. Indique el número de hombres y mujeres dentro de la organización y el porcentaje que representan del total de colaboradores.

<b>Colaboradores</b>	<b>Número</b>	<b>Porcentaje del total de colaboradores</b>
<b>Mujeres</b>	155	46.41
<b>Hombres</b>	179	53.59
<b>Total</b>	334	100.00

<b>Pregunta 17</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad durante el ejercicio ha sido objeto de investigación o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil?</i>		x	No hemos tenido ninguna investigación al respecto.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 17, indique el tipo de investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, a la cual haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

<b>Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción</b>	<b>Estado o situación</b>

b. Precise si la sociedad mantiene vigentes investigaciones, medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otras sanciones de ejercicios anteriores relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

<b>Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción</b>	<b>Estado o situación</b>
Ninguna.	

<b>Pregunta 18</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad realiza una evaluación anual sobre su cumplimiento u observancia de las normas referidas a Salud y Seguridad en el Trabajo?</i>	x		A través del Comité de SST.

<b>Pregunta 19</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
<i>¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?</i>	x		En concordancia a la ley de SST se maneja la estadística de accidentes laborales.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 19, indique la siguiente información correspondiente a accidentes laborales (\*) de empleados directos (\*\*) y contratados (\*\*\*) de la sociedad en los últimos tres (3) ejercicios:

<b>Indicador</b>	<b>Ejercicio</b>	<b>(Ejercicio - 1)</b>	<b>(Ejercicio - 2)</b>
<i>Ejercicio</i>	2024	2023	2022

N° de Empleados Directos	334	274	291
Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio	554,187	642,544	527,581
N° de Accidentes Leves (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados Directos)	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2024	2023	2022
N° de Empleados contratados	56	36	44
Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio	111,635	84,422	79,772
N° de Accidentes Leves (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados contratados)	0	0	0

(\*) **Accidente Leve:** Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, que genera en el accidentado un descanso breve con retorno máximo al día siguiente a sus labores habituales.

**Accidente Incapacitante:** Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, da lugar a descanso, ausencia justificada al trabajo y tratamiento.

**Accidente Mortal:** Suceso cuyas lesiones producen la muerte del trabajador.

**Fuente:** Glosario de Términos del Reglamento de la Ley N° 29783 - Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Decreto Supremo N° 005-2012-TR o norma que la sustituya o modifique.

(\*\*) Se considera empleados directos a todos aquellos que se encuentran directamente vinculados a la empresa a través de cualquier modalidad contractual.

(\*\*\*) Se considera empleados contratados a todos aquellos que realizan actividades tercerizadas.

Pregunta 20	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su clima laboral?	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 20, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para mejorar su clima laboral?	X		

b. En caso de que haya indicado contar con objetivos o metas para mejorar su clima laboral, indique la denominación del documento en el que se evidencien dichos objetivos, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando



Evaluación de Desempeño	1/01/2022	2013
-------------------------	-----------	------

<b>Pregunta 21</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
¿La sociedad tiene una política de gestión de talento para sus colaboradores?	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, indique la denominación del documento que sustente la política de gestión de talento para sus colaboradores:

<b>Denominación del documento</b>
Política salarial y de beneficios

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, precise:

	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
¿Dicha política de gestión de talento ha sido aprobada por el Directorio?	X		

<b>Pregunta 22</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>Explicación:</b>
¿La sociedad tiene procedimientos para identificar y sancionar el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral? (*)	X		

(\*) Tomar en consideración el alcance que le da la Ley N° 27942 al hostigamiento sexual y el Decreto Supremo N° 003-97-TR a la hostilidad laboral o norma que la sustituye o modifique.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 22, indique la denominación del documento de la sociedad que sustente los procedimientos para prevenir el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral:

<b>Denominación del documento</b>
Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual

## Derechos Humanos:

### Pregunta 23

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con una política o sistema de gestión interno y externo que incluya un canal de quejas/denuncias para hacer frente a los impactos en los derechos humanos?</i>	X		
<i>¿La sociedad registra y responde, en un plazo determinado, los resultados de las investigaciones derivadas de las quejas/denuncias a que se refiere la pregunta precedente?</i>	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión interno y externo adoptado por la sociedad, fecha de emisión y el año desde el que se viene implementando:

Denominación del documento	Fecha de emisión	Año de implementación
Protocolo de Respuesta de Transparencia Centenario	27/04/2020	2020

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique:

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política o sistema de gestión interno y externo para remediar los impactos en los derechos humanos?</i>		X	No contamos con uno.
<i>¿La sociedad cuenta con un plan de capacitación en temas de derechos humanos que comprenda a toda la organización?</i>		X	No contamos con uno.

### III. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Pregunta 24	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?	X		Tenemos certificaciones LEED en 10 de nuestros edificios. Además, contamos con el sello Best Place to Live. Por último contamos con el sello Great Place To Work (puesto 12),

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 24, indique la certificación con que la sociedad cuenta e indique el enlace web donde ello se pueda validar.

Certificación internacional	Enlace web
Best Place To Live / Great Place To Work	<a href="https://www.greatplacetowork.com.pe/certificacion/organizaciones-certificadas?q=Grupo+Centenario&amp;Search=">https://www.greatplacetowork.com.pe/certificacion/organizaciones-certificadas?q=Grupo+Centenario&amp;Search=;</a> <a href="https://bestplacetolive.com/pe/novedad/conoce-a-las-inmobiliarias-peruanas-que-obtuvieron-la-">https://bestplacetolive.com/pe/novedad/conoce-a-las-inmobiliarias-peruanas-que-obtuvieron-la-</a>

Pregunta 25	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?	X		Se implementó en el 2024, respecto al año 2023.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 25, indique la denominación del mismo y el enlace web a través del cual se pueda acceder al último reporte disponible:

Denominación del Reporte	Enlace web
Reporte de Sostenibilidad 2023	<a href="https://grupocentenario.com.pe/wp-content/uploads/2024/10/REPORTE-DE-SOSTENIBILIDAD-CENTENARIO-VF3-V2.pdf">https://grupocentenario.com.pe/wp-content/uploads/2024/10/REPORTE-DE-SOSTENIBILIDAD-CENTENARIO-VF3-V2.pdf</a>



---

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

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

---

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

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

CONTENIDO	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado separado de situación financiera	6
Estado separado de resultados	7
Estado separado de otros resultados integrales	8
Estado separado de cambios en el patrimonio	9
Estado separado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros separados	11 - 67

S/ = Sol  
US\$ = Dólar estadounidense



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
**Inversiones Centenario S.A.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de **Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la Compañía) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado separado de resultados, el estado separado de otros resultados integrales, el estado separado de cambios en el patrimonio y el estado separado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros separados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera no consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, sus resultados no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

### Fundamento para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Énfasis sobre estados financieros no consolidados

Llamamos la atención a la Nota 2.1 a los estados financieros separados, donde se revela que los estados financieros antes indicados han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera no consolidada de acuerdo con las NIIF. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias medidas al costo y no sobre bases consolidadas; y las inversiones en asociadas se reflejan al costo y no al método de participación patrimonial, por lo que éstos se deben leer junto con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro informe de la fecha emitimos una opinión sin salvedades. Nuestra opinión no se modifica en relación con este asunto.



## Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### *Asuntos clave de la auditoría*

### *Como se trató el asunto en nuestra auditoría*

#### Valorización de propiedades de inversión

La Compañía cuenta al 31 de diciembre de 2024 con propiedades de inversión por un importe S/18,939 miles que corresponden a terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por la Compañía.

La Compañía utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado separado de resultados, tal y como se menciona en la Nota 2.9 que acompaña a los estados financieros separados.

En el transcurso del año, la Gerencia de la Compañía determina el valor razonable utilizando las tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de desarrollo urbano, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos de la Compañía. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las tasaciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en la Nota 12 que acompañan a los estados financieros separados. En adición, al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en la revisión de tasaciones para ayudarnos a probar la metodología, criterios empleados y valores de mercado de las tasaciones estimadas por los expertos de la Compañía y aprobadas por la Gerencia. El trabajo de nuestros expertos antes indicado incluyó la evaluación de los comparables identificados por los tasadores de la Compañía, su corroboración con otros activos comparables y posterior homologación para determinar rangos independientes que se contrastan con los activos tasados por la Compañía.
- Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada en las tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.



### Asuntos clave de la auditoría

### Como se trató el asunto en nuestra auditoría

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría.

#### Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/72,357 miles al 31 de diciembre de 2024.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen 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.

La Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución), para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.19(a). Con este factor obtenido que contempla la resolución probable de contratos, la Compañía ajusta los ingresos relacionados a las ventas de lotes residenciales en el estado separado de resultados.

Debido a las características del reconocimiento de ingresos que incluye un factor de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos en el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos el diseño y probamos el funcionamiento y efectividad de ciertos controles relacionados con el proceso de ingresos, incluidos los controles sobre la aceptación de los contratos con clientes y la entrega de los lotes residenciales.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.

#### Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, que no forma parte integral de los estados financieros separados ni de nuestro informe de auditoría.





Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que la otra información contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho. No tenemos nada que reportar al respecto.

---

### **Responsabilidades de la gerencia y el Gobierno Corporativo por los estados financieros separados**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF emitidas por el IASB, y por el control interno que la Gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de incorrección materiales, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera de la Compañía.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo la información revelada y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

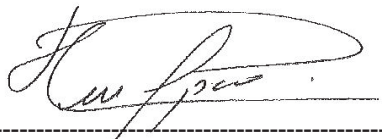
De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

21 de febrero de 2025

*GAVEGLIO APARICIO Y ASOCIADOS*

Refrendado por



----- (socio)

Hernán Aparicio P.  
Contador Público Colegiado  
Matrícula No.20944

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

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA**

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre		PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2024 S/000	2023 S/000			2024 S/000	2023 S/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	35,136	8,267	Otros pasivos financieros	13	75,351	53,921
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	79,795	79,296	Pasivo por arrendamientos		876	663
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	64	8	Cuentas por pagar comerciales	14	11,514	14,076
Otras cuentas por cobrar, neto	8	9,118	22,510	Otras cuentas por pagar	15	14,258	10,917
Inventarios, neto	9	16,620	36,856	Ingresos diferidos		466	12,711
Gastos contratados por anticipado		415	554	<b>Total pasivos corriente</b>		<b>102,465</b>	<b>92,288</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>141,148</b>	<b>147,491</b>				
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	257,072	317,987	Otros pasivos financieros a largo plazo	13	52,502	81,795
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	39,995	38,060	Pasivo por arrendamientos a largo plazo		3,854	60
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843	Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	132,747	212,185
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	146,634	169,675
Activos de derechos de uso, neto		4,728	981	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>335,737</b>	<b>463,715</b>
Inversiones en subsidiarias y asociada	11	2,202,058	2,202,058	<b>Total pasivo</b>		<b>438,202</b>	<b>556,003</b>
Propiedades y equipos, neto		1,243	1,345	<b>Patrimonio</b>			
Propiedades de inversión	12	18,939	44,910	Capital emitido	17(a)	577,245	577,245
Activos intangibles, neto		7,320	6,485	Capital adicional	17(b)	507,736	507,736
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,533,924</b>	<b>2,615,121</b>	Reserva legal	17(c)	107,078	101,754
				Resultados acumulados	17(d)	1,044,811	1,019,874
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2,675,072</b>	<b>2,762,612</b>	<b>Total patrimonio</b>		<b>2,236,870</b>	<b>2,206,609</b>
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,675,072</b>	<b>2,762,612</b>

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

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

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS**

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2024	2023
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(c)	72,357	102,254
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	52,540	62,429
Ingresos por ventas de macrolotes	9(c)	31,127	-
Otros ingresos operativos	18	45,968	40,896
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	<u>(53,275)</u>	<u>(56,558)</u>
<b>Total ingresos</b>		<u>148,717</u>	<u>149,021</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(c)	(36,254)	(45,116)
Costo de macrolotes	9(c)	(26,454)	-
Costo por servicios	19(a)	(34,883)	(30,992)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	<u>23,810</u>	<u>25,076</u>
<b>Total costos</b>		<u>(73,781)</u>	<u>(51,032)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	<u>(7,309)</u>	<u>(19,846)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>67,627</u>	<u>78,143</u>
Gastos de venta	19(a)	(1,970)	(7,885)
Gastos de administración	19(a)	(25,093)	(26,221)
Otros ingresos	20(a)	5,366	741
Otros gastos	20(b)	<u>(837)</u>	<u>(4,062)</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<u>45,093</u>	<u>40,716</u>
Ingresos financieros	21(a)	5,122	12,337
Gastos financieros	21(b)	(24,747)	(32,179)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	-
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(f)	15,000	37,456
Diferencia en cambio, neta	3.1. a. i	<u>(2,362)</u>	<u>7,524</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>39,123</u>	<u>65,854</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	<u>(8,229)</u>	<u>(12,616)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u><u>30,894</u></u>	<u><u>53,238</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

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

**ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Utilidad neta</b>	30,894	53,239
<b>Otros resultados integrales</b>		
<b>Partidas que no pueden ser clasificadas posteriormente a resultados:</b>		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	-	717
<b>Total resultados integrales</b>	<b>30,894</b>	<b>53,956</b>

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

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

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/000	Capital adicional S/000	Reserva legal S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	1,007,327	2,188,251
Ajuste años anteriores al impuesto diferido 16(a)	-	-	-	-	-	(35,839)	(35,839)
<b>Saldo al 1 enero de 2023 después de ajustes</b>	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	971,488	2,152,412
Utilidad neta	-	-	-	-	-	53,238	53,238
Otros resultados integrales	-	-	-	-	717	242	959
<b>Total resultados integrales</b>	577,245	577,245	507,736	96,660	-	1,024,968	2,206,609
<b>Transacciones con accionistas:</b>							
Constitución de reserva legal, Nota 17(c)	-	-	-	5,094	-	(5,094)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	577,245	577,245	507,736	101,754	-	1,019,874	2,206,609
<b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>	577,245	577,245	507,736	101,754	-	1,019,874	2,206,609
Utilidad neta	-	-	-	-	-	30,894	30,894
Ajustes años anteriores	-	-	-	-	-	(633)	(633)
<b>Total resultados integrales</b>							
<b>Transacciones con accionistas:</b>							
Constitución de reserva legal, Nota 17(c)	-	-	-	5,324	-	(5,324)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	577,245	577,245	507,736	107,078	-	1,044,811	2,236,870

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados.

## INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

### ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2024	2023
		S/000	S/000
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Cobranza y anticipo de clientes		149,570	157,968
Intereses cobrados por ventas a plazo		52,540	62,429
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(25,345)	(31,900)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(31,181)	(33,386)
Pagos de impuesto a las ganancias		(19,040)	(46,936)
(Otros pagos netos) otros cobros netos de efectivo relativos a la actividad		(3,478)	28
<b>Efectivo neto provisto de las actividades de operación</b>	25	<u>123,066</u>	<u>108,203</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	(8,800)	(76,440)
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	7,181	17,187
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	10(d)	2,415	1,035
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	-
Rescate de capital en activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	726	1,307
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(f)	15,000	39,373
Compra de propiedades y equipos		(401)	(660)
Compra de activos intangibles		(2,105)	(1,354)
Cobro por venta de propiedades y equipos		-	115
<b>Efectivo neto provisto de (aplicado a) las actividades de inversión</b>		<u>15,033</u>	<u>(19,437)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(87,422)	(153,087)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(13,933)	(20,668)
Obtención de préstamos de relacionadas	10(e)	9,000	72,782
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	44,500	23,000
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(52,083)	(54,530)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(c)	(9,794)	(11,680)
Pago de arrendamientos		(1,280)	(1,588)
Pago de intereses de arrendamientos		(218)	(72)
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>		<u>(111,230)</u>	<u>(145,843)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo		26,869	(57,077)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		8,267	65,344
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>		<u>35,136</u>	<u>8,267</u>
<b>Transacciones que no representan flujos -</b>			
Capitalización de deuda de subsidiaria	10(d)	-	109,392
Nuevos arrendamientos		5,594	317

Las notas que se acompañan de la página 11 a la 67 forman parte de los estados financieros separados

## INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE 2023

### 1 IDENTIFICACIÓN

#### 1.1 Constitución y operaciones -

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

La Compañía es la empresa “holding” del Grupo Centenario (en adelante el “Grupo”) y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales y macrolotes), así como la compra de terrenos para la apreciación de su valor en el largo plazo, 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 -

La actividad principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Por otro lado, el negocio de desarrollo y venta de proyectos de urbanizaciones es llevado a cabo principalmente a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. Al 31 de diciembre 2024 y de 2023, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en el distrito de Carabayllo, y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo, ver Nota 10.

En 2024 y 2023 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta, dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

#### 1.3 Estados financieros consolidados -

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Activo corriente	717,130	776,767
Activo no corriente	3,843,722	4,016,759
Pasivo corriente	581,105	631,109
Pasivo no corriente	1,502,930	1,605,971
Patrimonio	2,476,817	2,556,446
Utilidad (pérdida) operativa	12,239	(61,932)
Pérdida neta	(71,774)	(96,496)



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

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 21 de febrero de 2025 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro del plazo establecido por Ley, para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2024.

## **2 RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

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

### **2.1 Bases de preparación y presentación -**

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB) (en adelante "NIIF") vigentes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023. La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

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

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

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

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

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

## **2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -**

### **2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 -**

En el 2024 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades de la Compañía no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024:

- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores
- Modificación a la NIIF 16 - Ventas con Arrendamiento Posterior

### **2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2025 y que no han sido adoptadas anticipadamente -**

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2025 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros se explica seguidamente:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad -

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a empresas que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2025.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- Modificación de la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros -

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, para aclarar los requisitos para el momento del reconocimiento y la baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; aclaran y añaden más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI). Asimismo, se añaden nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y realizan actualizaciones a las revelaciones para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVOCI).

Estas modificaciones son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- NIIF 18, “Presentación y revelación en los estados financieros” -

En abril de 2024, el IASB emitió una nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura del estado de resultados;
- Revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y notas en general.

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 2027.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

- NIIF 19, “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: revelaciones” -

En mayo de 2024, el IASB emitió una nueva norma que brinda una alternativa reducida para los requisitos de revelación a fin de equilibrar las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. En ese sentido, esta norma define a una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto los requisitos de revelación. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles.

La NIIF 19 establece a una subsidiaria es elegible si no tiene obligación de presentar información públicamente; y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

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 2027.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 -

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, descuidos o conflictos entre los requisitos de ciertas normas. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9 Instrumentos financieros;
- NIIF 10 Estados financieros consolidados; y
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

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 2026.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

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

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

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

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones. Sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

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

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

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

Moneda funcional y de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

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

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

### **2.6 Instrumentos financieros (Notas 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14 y 15) -**

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

### 2.6.1 Activos financieros -

#### Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

#### Medición posterior -

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

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

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

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

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

Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

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

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

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

La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

#### Baja en cuentas -

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

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

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

#### Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

Basado en el proceso arriba mencionado, la Compañía agrupa sus créditos en “Etapa 1”, “Etapa 2” y “Etapa 3”, tal como se describe a continuación:

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

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

Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. La Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Castigos -

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

## **2.6.2 Pasivos financieros -**

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

#### (b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

#### Baja en cuentas -

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

#### Compensación de activos y pasivos financieros -

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

### **2.7 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Subsidiarias -**

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

### **Asociadas -**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía mantiene influencia significativa sobre su inversión descrita como asociada, ver Nota 11.

## **2.11 Deterioro de activos no financieros -**

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros que han sido objeto de deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.6.2).

## **2.13 Beneficios a los empleados (Nota 19(c)) -**

### a) Participación en las utilidades -

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

### b) Gratificaciones -

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

### c) Compensación por tiempo de servicios -

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

### d) Vacaciones -

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

## **2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Notas 16 y 22) -**

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

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

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

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

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

La Compañía para el reconocimiento y medición del impuesto a la renta corriente y diferido ha evaluado la existencia probables posiciones tributarias inciertas asumidas por la Compañía; sin embargo, la Compañía no ha identificado posiciones tributarias inciertas significativas que requieran ser contabilizadas.

#### **2.15 Ingresos diferidos -**

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar.

#### **2.16 Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada 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 separado de resultados como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

#### **2.17 Pasivos y activos contingentes (Nota 24) -**

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

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

#### **2.18 Capital (Nota 17) -**

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

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

#### **2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Notas 9 y 18) -**

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, la Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro o más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado separado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. La Compañía, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes de la Compañía. Durante el 2023, se ha continuado con el mismo criterio para el cálculo del factor de ajuste hasta completar el periodo de 36 meses en el mes de octubre del 2023. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos sin realizar ajustes o aislamientos. Ver Nota 4.2.b.

(b) Resolución de contratos de venta de lotes -

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

(c) Otros ingresos operativos -

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

(d) Ingreso por intereses -

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

(e) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias y asociadas se presentan en el rubro “Ingresos por dividendos recibidos de subsidiarias y asociada” del estado separado de resultados.

(f) Costos y gastos -

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

**2.20 Distribución de dividendos (Nota 17(d)) -**

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

**2.21 Eventos subsecuentes (Nota 26) -**

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

**3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

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

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

**3.1 Factores de riesgo financiero -**

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

(a) Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.



El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

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

	<u>2024</u> <u>US\$000</u>	<u>2023</u> <u>US\$000</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	73	66
Cuentas por cobrar comerciales	6,515	2,972
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	8,095	9,871
Otras cuentas por cobrar	<u>3</u>	<u>6</u>
	<u>14,686</u>	<u>12,915</u>
<b>Pasivos</b>		
Otros pasivos financieros	(10,148)	(13,841)
Cuentas por pagar comerciales	(496)	(900)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(29,733)	(43,289)
Pasivo por arrendamiento	(1,254)	(152)
Otras cuentas por pagar	<u>(515)</u>	<u>(538)</u>
	<u>(42,146)</u>	<u>(58,720)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(27,460)</u>	<u>(45,805)</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 2024 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta por S/2,362 miles (ganancia por diferencia en cambio neta por S/7,524 miles en el 2023). La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al dólar estadounidense, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	<u>Variación en tasa de cambio</u> %	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
<b>Análisis de sensibilidad</b>			
<b>Devaluación</b>			
Sol	5	(5,168)	(8,508)
Sol	10	(10,336)	(17,017)
<b>Revaluación</b>			
Sol	5	5,168	8,508
Sol	10	10,336	17,017

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

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

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

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13.

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

Si la tasa SOFR del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/475 miles en el 2024 (Si la tasa SOFR hubiera variado +/-1% el impacto hubiera sido de S/604 miles en el 2023).

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

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

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía migró a la Tasa SOFR como tasa variable para las deudas correspondientes.

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

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

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

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

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

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

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

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

*Probabilidad de incumplimiento (PD) -*

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

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2023.

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	4.31%	3.61%	2.54%	4.10%
2	8.43%	7.09%	5.02%	8.03%
3	12.37%	10.45%	7.44%	11.80%
4	16.14%	13.69%	9.79%	15.41%
5	19.75%	16.80%	12.09%	18.88%
6	23.21%	19.81%	14.32%	22.21%
7	26.25%	22.71%	16.50%	25.39%
8	29.68%	25.50%	18.63%	28.45%
9	32.71%	28.19%	20.70%	31.39%
10	35.61%	30.79%	22.71%	34.20%

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

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada de los años 2024 y de 2023. 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	8.90%
Lima	8.45%
Sur	6.33%
Norte	6.29%

*Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -*

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

*Definición de default -*

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

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

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, la Compañía considera los siguientes indicadores:

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

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

#### Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

#### Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (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 de la Compañía. La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 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 2024 y de 2023 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

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

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

	<b>Menos de 1</b>	<b>Entre 2 y 5</b>	<b>Total</b>
	<b>Año</b>	<b>años</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>			
Otros pasivos financieros (*)	81,191	54,237	135,428
Cuentas por pagar comerciales	11,514	-	11,514
Cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
Pasivo por arrendamiento (**)	1,283	4,278	5,561
Otras cuentas por pagar (***)	11,892	-	11,892
	<u>105,880</u>	<u>191,262</u>	<u>297,142</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>Total</u> <u>S/000</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Otros pasivos financieros (*)	62,490	89,035	151,525
Cuentas por pagar comerciales	14,076	-	14,076
Cuentas por pagar a relacionadas	-	212,185	212,185
Pasivo por arrendamiento (**)	675	61	736
Otras cuentas por pagar (***)	10,056	-	10,056
	<u>87,297</u>	<u>301,281</u>	<u>388,578</u>

(\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/7,575 miles (S/15,809 miles al 31 de diciembre de 2023).

(\*\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/831 miles (S/13 miles al 31 de diciembre de 2023).

(\*\*\*) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/1,522 miles, S/282 miles y S/562 miles (Anticipo de clientes y tributos por pagar por S/590 miles, S/271 miles al 31 de diciembre de 2023).

### 3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política de la Compañía de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, fueron como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	291,102	373,617
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	<u>(35,136)</u>	<u>(8,267)</u>
Deuda neta (A)	<u>255,966</u>	<u>365,350</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,236,870</u>	<u>2,206,609</u>
<b>Ratio de apalancamiento (A/B)</b>	<u>0.11</u>	<u>0.17</u>

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

### 3.3 Estimación del valor razonable -

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

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

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y de 2023:

	<u>Nivel 1</u> <u>S/000</u>	<u>Nivel 2</u> <u>S/000</u>	<u>Nivel 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
<b>Activos</b>				
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Propiedades de inversión	-	-	18,939	18,939
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>18,939</u>	<u>19,665</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,452	-	-	1,452
Propiedades de inversión	-	-	44,910	44,910
	<u>1,452</u>	<u>-</u>	<u>44,910</u>	<u>46,362</u>

No hubo transferencias entre niveles durante el año 2024 ni 2023.

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

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

La Compañía estima que los valores en libros de sus instrumentos financieros de corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se revelan en nota 13.



## 4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

### 4.1 Estimados y criterios contables críticos -

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

#### (i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, la Compañía determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

#### (ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

#### (iii) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

#### (iv) Impuestos -

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

Los impuestos a la ganancia diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

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

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

#### **4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -**

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

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

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

Como se describe en la Nota 2.19(a), la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. La Compañía considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, se dieron mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos, los cuales 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 y el año 2023 al encontrarse en un contexto distinto, la Compañía ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos sin realizar ajustes o aislamientos.

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

### 5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y de 2023.

<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
<b>Nota</b>	<b>Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>		<b>Medidos al costo amortizado</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	35,136	35,136
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	-	336,867	336,867
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	1,550	1,550
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	40,059	40,059
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	-	726
		<u>726</u>	<u>413,612</u>	<u>414,338</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Otros pasivos financieros	13	-	127,853	127,853
Pasivo por arrendamiento		-	4,730	4,730
Cuentas por pagar comerciales	14	-	11,514	11,514
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	11,892	11,892
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	132,747	132,747
		-	288,736	288,736
		<u>-</u>	<u>288,736</u>	<u>288,736</u>

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

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

<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
<b>Nota</b>	<b>Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>		<b>Medidos al costo amortizado</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	8,267	8,267
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	-	397,283	397,283
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	2,795	2,795
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	38,068	38,068
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,452	-	1,452
		<u>1,452</u>	<u>446,413</u>	<u>447,865</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Otros pasivos financieros	13	-	135,716	135,716
Pasivo por arrendamiento		-	723	723
Cuentas por pagar comerciales	14	-	14,076	14,076
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	10,056	10,056
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	212,185	212,185
		-	372,756	372,756
		<u>-</u>	<u>372,756</u>	<u>372,756</u>

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

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

## 5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Efectivo y equivalente de efectivo (*)</b>		
A+	34,196	8,033
A	<u>935</u>	<u>229</u>
	<u>35,131</u>	<u>8,262</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>		
P1-	<u>726</u>	<u>1,452</u>

Las clasificaciones en el cuadro anterior de "A+ y A" 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.

### Dividendos recibidos -

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

### Rescate de aportes de capital -

Con fecha 27 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de septiembre de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/726 miles.

Con fecha 19 de septiembre de 2023, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de diciembre de 2023 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,307 miles.

## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Cuentas corrientes	35,131	8,262
Fondo fijo	5	5
	<u>35,136</u>	<u>8,267</u>

La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/34,856 miles y US\$73 miles en moneda extranjera (S/8,017 miles y US\$66 miles al 31 de diciembre de 2023). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

Durante el 2024, la Compañía mantuvo depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 26 días y 90 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2024, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/74 miles (S/1,631 miles al 31 de diciembre de 2023) (Nota 21(a)).

## 7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	344,237	409,611
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	89	88
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	5,409	6,791
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	<u>(8,440)</u>	<u>(11,300)</u>
	341,295	405,190
<b>Menos -</b>		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	<u>(4,428)</u>	<u>(7,907)</u>
	336,867	397,283
<b>Por plazo -</b>		
Porción corriente	79,795	79,296
Porción no corriente	<u>257,072</u>	<u>317,987</u>
	<u>336,867</u>	<u>397,283</u>

(a) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 23.5% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía ha reconocido S/52,540 miles y S/62,429 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación por la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
<b>Saldo inicial</b>	7,907	8,817
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 19(a)	8	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 20(a)	(3,487)	(511)
Castigos	-	(361)
Otros	-	(38)
<b>Saldo final</b>	<u>4,428</u>	<u>7,907</u>

Durante el 2024, la Compañía generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/3,487 miles por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica.

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

	<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Pérdida esperada de crédito</u> <u>S/000</u>	<u>Neto</u> <u>S/000</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	88	88	-
	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>-</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	88	88	-
	<u>88</u>	<u>88</u>	<u>-</u>

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

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

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Año 2024</b>				
Saldo al inicio del año	283,524	73,339	42,781	399,644
Nuevos activos originados	39,513	5,353	1,300	46,166
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(71,331)	(11,733)	(570)	(83,634)
Transferencias a la Etapa 1	27,192	(23,091)	(4,101)	-
Transferencias a la Etapa 2	(34,810)	39,516	(4,706)	-
Transferencias a la Etapa 3	(6,047)	(6,514)	12,561	-
Castigos	(15,489)	(9,190)	(16,142)	(40,821)
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>222,552</u>	<u>67,680</u>	<u>31,123</u>	<u>321,355</u>
<b>Año 2023</b>				
Saldo al inicio del año	339,960	83,384	36,796	460,140
Nuevos activos originados	72,160	5,684	1,547	79,391
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(80,624)	(12,753)	(2,625)	(96,002)
Transferencias a la Etapa 1	25,599	(23,170)	(2,429)	-
Transferencias a la Etapa 2	(41,379)	43,801	(2,422)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,587)	(11,148)	23,735	-
Castigos	(19,605)	(12,459)	(11,821)	(43,885)
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>283,524</u>	<u>73,339</u>	<u>42,781</u>	<u>399,644</u>

(\*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2024, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/22,110 miles y S/772 miles, respectivamente (S/9,186 miles y S/781 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2023).

(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
<b>Año 2024</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	1,040	755	5,245	7,040
Nuevos activos originados	86	37	94	217
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(91)	(10)	(212)	(313)
Transferencias a la Etapa 1	720	(241)	(479)	-
Transferencias a la Etapa 2	(129)	695	(566)	-
Transferencias a la Etapa 3	(29)	(68)	97	30
Castigos	(56)	(103)	(1,785)	(1,991)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,019)	(644)	230	(1,433)
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>522</u>	<u>421</u>	<u>2,624</u>	<u>3,567</u>
<b>Año 2023</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	1,227	828	5,494	7,549
Nuevos activos originados	242	59	154	455
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(127)	(22)	(197)	(346)
Transferencias a la Etapa 1	583	(222)	(361)	-
Transferencias a la Etapa 2	(148)	541	(393)	-
Transferencias a la Etapa 3	(45)	(112)	157	-
Castigos	(70)	(140)	(1,646)	(1,856)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(622)	(177)	2,037	1,238
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>1,040</u>	<u>755</u>	<u>5,245</u>	<u>7,040</u>

(\*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2024, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/859 miles (S/868 miles al 31 de diciembre de 2023).

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Más de un año	79,834	53,238
Entre tres y cinco años	107,320	123,859
Más de cinco años	69,918	140,890
	<u>257,072</u>	<u>317,987</u>



## 8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	6,946	8,422
Contribución reembolsable por habilitación urbana (b)	5,043	5,043
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	1,843
Reclamo de impuestos	622	595
Préstamos por cobrar al personal	122	122
Préstamos por cobrar	18	51
Saldo a favor del impuesto a las ganancias	-	10,659
Otros	305	1,556
	<u>14,899</u>	<u>28,291</u>
<b>Menos</b>		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (d)	(3,938)	(3,938)
	<u>10,961</u>	<u>24,353</u>
<b>Por plazo -</b>		
Parte corriente	9,118	22,510
Parte no corriente	1,843	1,843
	<u>10,961</u>	<u>24,353</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (b) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabayllo". Durante el 2023, la Compañía ha reconocido en resultados el extorno de llevarlo a valor presente por S/309 miles, ver Nota 21(a). La Gerencia tiene la expectativa de cobro finales del 2025.
- (c) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. El saldo de S/1,843 miles se esperan aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.
- (d) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar corresponde a la contribución reembolsable por habilitación urbana, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	(3,938)	(4,247)
Cambio en la estimación del valor presente (Nota 21(a))	-	309
Saldo final	<u>(3,938)</u>	<u>(3,938)</u>

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

## 9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	12,634	24,324
Macrolotes no entregados (b)	-	7,792
Otros terrenos	3,986	4,740
	<u>16,620</u>	<u>36,856</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Lima	7,449	21,938
Ica	1,295	574
Huancayo	1,193	91
Trujillo	1,142	519
Piura	1,122	1,065
Chiclayo	304	75
Tacna	129	62
	<u>12,634</u>	<u>24,324</u>

- (b) Corresponde al macrolote denominado Bello Horizonte, ubicado en Tabaya, Arequipa, cuyo contrato de compra-venta fue suscrito el 28 de noviembre de 2023 y luego fue entregado al nuevo dueño en febrero de 2024. La Compañía ha reconocido un ingresos por venta por S/12,184 miles y un costo asociado por S/7,792 miles en el estado separado de resultados de 2024.
- (c) Durante el 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/72,357 miles (S/102,254 miles en el 2023), que se presentan en el estado separado de resultados. Asimismo, en el 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por S/36,254 miles (S/45,116 miles en el 2023).

En adición al ingreso por el macrolote Bello Horizonte indicado en la nota 9 (b), la Compañía ha reconocido un ingreso por venta del macrolote denominado Olguín por S/18,943 miles y un costo asociado por S/18,662 miles. Por consiguiente, el total del ingreso reconocido por venta de macrolotes en el periodo 2024 asciende a S/31,127 miles y el total del costo por macrolotes asciende S/26,454 miles.

- (d) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2024 y de 2023

## 10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Ingresos:</b>		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 21(a)		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2,532	7,767
Centenario Hoteles S.A.C.	199	188
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	67
Subtotal	<u>2,731</u>	<u>8,022</u>
Asesoramiento administrativo, Nota 18		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	16,829	13,609
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,851	5,560
Multimercados Zonales S.A.C.	6,435	5,630
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	3,860	3,424
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	1,194	915
Centro Empresarial El Derby S.A.	600	662
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	456	820
Inversiones Real Once S.A.	124	123
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	118	108
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	12	21
Interamerica de Comercio S.A.	10	17
Subtotal	<u>36,489</u>	<u>30,889</u>
Comisión de ventas, Nota 18		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	-	750
Subtotal	<u>-</u>	<u>750</u>
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	15,000	33,885
Enotria S.A.C.	-	3,571
Subtotal	<u>15,000</u>	<u>37,456</u>
<b>Gastos:</b>		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 21(b) -		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	(9,687)	(13,809)
Multimercados Zonales S.A.C	(3,163)	(5,033)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(7)	(673)
Interamerica de Comercio S.A.C	(60)	(60)
Subtotal	<u>(12,917)</u>	<u>(19,575)</u>
Servicio de gestión de activos, Nota 19(b) -		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(3,911)	(3,816)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(104)	-
Subtotal	<u>(4,015)</u>	<u>(3,816)</u>
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso -		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	<u>(1,192)</u>	<u>(1,156)</u>
Limpieza, mantenimiento de inmuebles en condominio		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C	<u>227</u>	<u>210</u>

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

	2024		2023	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 14) Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.4)	931	-	2,940	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (b.5)	538	-	1,700	-
Multimercados Zonales S.A.C (b.1)	782	-	595	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.2)	1,510	-	533	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro (b.3)	791	-	448	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	208	-	105	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	159	-	97	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	78	-	96	-
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	14	-	11	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	1	-	2	-
Interamerica de Comercio S.A.C.	1	-	1	-
	<u>5,013</u>	<u>-</u>	<u>6,528</u>	<u>-</u>
<b>Asociadas -</b>				
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	396	-	263	-
	<u>396</u>	<u>11</u>	<u>263</u>	<u>11</u>
	<u>5,409</u>	<u>11</u>	<u>6,791</u>	<u>11</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.2) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.3) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

(b.4) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.5) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.

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

	2024		2023	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.1)	35,871	-	34,189	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.2)	3,966	-	3,713	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	158	-	158	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	64	-	8	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (c.3)	-	111,206	-	159,825
Multimercados Zonales S.A.C. (c.4)	-	20,653	-	51,453
Interamérica de Comercio S.A.C. (c.5)	-	888	-	907
	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>	<u>38,068</u>	<u>212,185</u>

	2024		2023	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Por plazo -				
Corriente	64	-	8	-
No corriente	39,995	132,747	38,060	212,185
	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>	<u>38,068</u>	<u>212,185</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02% en dólares y 6.26% en soles, cuyo saldo asciende a US\$6,770 miles y S/8,800 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$341 miles y en S/264 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.46% en dólares y 9.88% en soles, cuyo saldo asciende a US\$8,550 miles y S/1,000 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$388 miles y en soles por S/3 miles.

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será a diciembre del 2027.

- (c.2) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a tres préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02% en dólares y 5.79% en soles, cuyo saldo asciende a US\$735 miles y S/50 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$249 miles y en S/19 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a cinco préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 6.74% en dólares y 8.98% en soles, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 asciende a S/50 miles y US\$735 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$189 miles y en soles por S/15 miles.

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será el 31 de diciembre del 2027.

- (c.3) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$29,400 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.85% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$98 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$42,920 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.74% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$124 miles.

- (c.4) Corresponde al saldo de un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C., el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.35%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/20,590 miles. Al 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados acumulados ascienden a S/63 miles. Su vencimiento es el 31 de diciembre del 2027.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C. cuyo saldo es de US\$20,590 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.35% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$63 miles.

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.

- (c.5) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Interamerica de Comercio S.A.C. cuyo saldo es de US\$228 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7.02% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$8 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un préstamo obtenido de Interamerica de Comercio S.A.C. cuyo saldo es de US\$234 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.74% en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$10 miles y en S/19 miles.

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	38,068	82,462
Nuevos préstamos	8,800	76,440
Amortizaciones	(7,181)	(17,187)
Capitalización de préstamos (Nota 11(d))	-	(109,392)
Intereses devengados	2,731	8,022
Cobro de intereses	(2,415)	(1,035)
Otros	56	(1,242)
Saldo final	<u>40,059</u>	<u>38,068</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	212,185	293,842
Nuevos préstamos	9,000	72,782
Amortizaciones	(87,422)	(153,087)
Intereses devengados, Nota 21(b)	12,917	19,575
Pago de intereses	(13,933)	(20,668)
Transferencias	-	(259)
Saldo final	<u>132,747</u>	<u>212,185</u>

- (f) Durante el año 2024 y 2023, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,304 miles y S/1,416 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 19(c).

## 11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADA

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias	2,190,487	2,190,487
Asociada	11,571	11,571
	<u>2,202,058</u>	<u>2,202,058</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociada comprende:

	<u>Participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2024</u> %	<u>2023</u> %	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Subsidiarias -</b>				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99	99.99	1,332,699	1,332,699
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b)	99.99	99.99	857,788	857,788
			<u>2,190,487</u>	<u>2,190,487</u>
<b>Asociada -</b>				
Enotria S.A.C. (c)	48.00	48.00	11,571	11,571
			<u>2,202,058</u>	<u>2,202,058</u>

- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de "Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	2,202,058	2,092,666
Capitalización de cuentas por cobrar (e)	-	109,392
Saldo final	<u>2,202,058</u>	<u>2,202,058</u>

- (e) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 10 de agosto de 2023 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/77,712 miles y US\$8,565 miles.

- (f) Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. fecha 14 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/15,000 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. de fecha 20 de enero de 2023 y 16 de junio de 2023 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/20,000 miles y US\$3,800 miles (equivalente a S/13,885 miles), respectivamente. Asimismo, mediante Junta General de Accionistas de Enotria S.A. de fecha 12 de junio de 2023, 25 de julio de 2023 y 20 de diciembre de 2023 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/887 miles, S/887 miles y S/1,797 miles, respectivamente.

Asimismo, con fecha de 25 de enero de 2023 se realizó el cobro de dividendos de asociada pendiente de cobro por S/1,917 miles.

## 12 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Banco de tierras (a)	18,801	37,130
Urbanizaciones (b)	138	7,780
	<u>18,939</u>	<u>44,910</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

En el mes de diciembre del 2024 se transfirió el terreno Sublote 1 del lote acumulado N°112 y 113, manzana H, Urbanización Lotización Semirústica "Los Granados", distrito de Santiago de Surco.

- (b) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarán a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima. El proyecto más importante es Santa María.

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	44,910	72,548
Cambios en el valor razonable (d)	(7,309)	(19,846)
Transferencia de macrolotes a inventario	<u>(18,662)</u>	<u>(7,792)</u>
Saldo final	<u>18,939</u>	<u>44,910</u>

- (d) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, investigación de terrenos comparables, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.



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

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

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Nota 23 -</b>		
Banco de tierras	333	(19,281)
Lotes y macrolotes	<u>(7,642)</u>	<u>(565)</u>
	<u>(7,309)</u>	<u>(19,846)</u>

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

	<u>% de variación</u>	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para Apreciación (base)			
Incremento	5%	947	2,246
Disminución	-5%	(947)	(2,246)

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

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

## 13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios (a)	82,548	111,698	30,046	29,903	52,502	81,795
Pagarés (b)	45,305	24,018	45,305	24,018	-	-
	<u>127,853</u>	<u>135,716</u>	<u>75,351</u>	<u>53,921</u>	<u>52,502</u>	<u>81,795</u>

### (a.1.) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$10,120 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161% y por S/14,682 miles a una tasa fija de 7.45% con vencimiento a junio 2026, los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a US\$28 miles y en S/71 miles (US\$13,800 y S/20,020 miles, respectivamente y los intereses devengados acumulados ascendieron a US\$41 miles y en S/92 miles al 31 de diciembre de 2023). Este préstamo sindicado es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Itaú, que fue destinado para reestructuración de deuda.

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants; los covenants se determinan en función a los estados financieros consolidados.

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado (\*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.50 veces a diciembre 2024.
- 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 1.95 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 2024. 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 confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

(a.2.) Adicionalmente, la Compañía al 31 de diciembre de 2024 mantiene vigente un préstamo de mediano plazo con bancos locales por S/29,744 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 (al 31 de diciembre de 2023 la Compañía mantenía dos préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/40,560 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026).

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene dos pagarés por S/44,500 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. con plazo de contratación de un año y tasa en condiciones de mercado. Este tipo de instrumentos no utiliza garantías y se contrató para cubrir necesidades temporales de liquidez.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene un pagaré por S/23,000 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. con plazo de contratación de un año y tasa en condiciones de mercado.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos bancarios</u> S/000	<u>Pagarés</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldo al 1 de enero 2023	143,258	23,912	167,170
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	(31,530)	(23,000)	(54,530)
Interés devengado (e)	9,670	2,086	11,756
Interés pagado	(9,699)	(1,981)	(11,680)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>111,699</u>	<u>24,017</u>	<u>135,716</u>
Saldo al 1 de enero 2024	111,699	24,017	135,716
Nuevos préstamos	-	44,500	44,500
Amortizaciones	(29,083)	(23,000)	(52,083)
Interés devengado (e)	7,582	1,932	9,514
Interés pagado	(7,650)	(2,144)	(9,794)
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>82,548</u>	<u>45,305</u>	<u>127,853</u>

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Préstamos bancarios	82,548	111,698	83,006	111,155
Pagarés	45,305	24,018	45,305	24,017
	<u>127,853</u>	<u>135,716</u>	<u>128,311</u>	<u>135,172</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 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 6.15% en moneda nacional y 7.13% en moneda extranjera (7.95% en moneda nacional y 7.53% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (e) Al 31 de diciembre 2024, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/9,514 miles (S/11,756 miles al 31 de diciembre de 2023) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 21(b).
- (f) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene aproximadamente US\$44 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$76 millones al 31 de diciembre de 2023).

Con excepción de lo revelado en la nota 13(a), en opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Gerencia de la Compañía considera que cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

#### 14 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/9,647 miles y US\$496 miles (S/10,681 miles y US\$900 al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/11,503 miles (S/14,065 al 31 de diciembre de 2023).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2023), ver Nota 10(b).

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

#### 15 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Participaciones por pagar	5,530	4,289
Depósitos en garantía (a)	2,624	2,821
Vacaciones por pagar	1,639	1,492
Pasivo por impuesto a las ganancias (b)	1,522	-
Provisiones de contingencias	987	761
Tributos por pagar	562	271
Anticipos de clientes	282	590
Remuneraciones por pagar al directorio	275	300
Compensación de tiempo de servicios por pagar	232	203
Otras cuentas por pagar	605	190
	<u>14,258</u>	<u>10,917</u>

- (a) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo asciende a S/681 miles y US\$515 miles (S/823 miles y US\$538 miles al 31 de diciembre de 2023).

- (b) Corresponden al impuesto a las ganancias corriente del periodo 2024 que asciende a S/30,914 miles y se presenta neto de los pagos a cuenta por S/29,392 miles, dando un pasivo por impuesto a las ganancias neto de S/1,522 miles.

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

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Al 1 de enero	(169,675)	(146,548)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	-	(299)
Cargo al estado de resultados, Nota 22(d)	23,041	13,011
Ajustes (*)	-	(35,839)
Al 31 de diciembre	<u>(146,634)</u>	<u>(169,675)</u>

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

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

	<u>NIIF 15</u> S/000	<u>NIIF 9</u> S/000	<u>Arrendamientos</u> S/000	<u>Activos financieros a valor razonable con cambio en ORI</u> S/000	<u>Mayor valor de costo de ventas de lotes y macrolotes</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Activo diferido</b>						
Al 1 de enero de 2023	2,027	2,226	(234)	300	34,829	39,148
Cargo (abono) a resultados	(92)	(148)	158	-	-	(82)
Otros resultados integrales	-	-	-	(300)	-	(300)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>1,935</u>	<u>2,078</u>	<u>(76)</u>	<u>-</u>	<u>34,829</u>	<u>38,766</u>
Cargo (abono) a resultados	(621)	(1,024)	76	-	3,079	1,510
Al 31 de diciembre de 2024	<u>1,314</u>	<u>1,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,908</u>	<u>40,276</u>
	<u>Depreciación acelerada</u> S/000	<u>Venta a plazo</u> S/000		<u>Mayor valor de propiedades de inversión</u> S/000	<u>Otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Pasivo diferido</b>						
Al 1 de enero de 2023		(251)	(171,156)	(13,218)	(1,071)	(185,696)
Cargos a resultados		142	6,029	5,855	1,069	13,095
Ajustes		-	-	(35,839)	-	(35,839)
Al 31 de diciembre de 2023		<u>(109)</u>	<u>(165,127)</u>	<u>(43,202)</u>	<u>(2)</u>	<u>(208,440)</u>
Cargos a resultados		117	17,221	2,155	2,037	21,530
Al 31 de diciembre de 2024		<u>8</u>	<u>(147,906)</u>	<u>(41,047)</u>	<u>2,035</u>	<u>(186,910)</u>

## 17 PATRIMONIO

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2024, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

<b>Porcentaje de participación individual del capital</b>	<b>Número de accionista</b>	<b>Porcentaje de participación %</b>
Hasta 1.00	2,209	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	<b>2,229</b>	<b>100.00</b>

Al 31 de diciembre de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.15 (S/1.50 por acción al 31 de diciembre de 2023) y una frecuencia de negociación de 7.63% (9.37% al 31 de diciembre de 2023).

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

(b) Capital adicional -

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

(c) Reserva legal -

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

Mediante sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2024 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/107,078 miles.

Asimismo, en sesión de Directorio del 2 de marzo de 2023, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,094 miles; en consecuencia, con fecha 29 de marzo de 2023 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/101,754 miles.

(d) Resultados acumulados -

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

## 18 OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	36,489	30,889
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	9,479	9,257
Ingreso por comisión de ventas, Nota 10(a)	-	750
	<u>45,968</u>	<u>40,896</u>

## 19 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios</u> <u>S/000</u>	<u>Gastos de administración</u> <u>S/000</u>	<u>Gastos venta</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
<b>2024</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	10,026	10,556	1,208	21,790
Cargas de personal (c)	21,747	10,134	718	32,599
Tributos	69	2,396	23	2,488
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(d)	-	-	8	8
Depreciación	192	311	-	503
Amortización de derecho de uso	1,377	389	-	1,766
Amortización	978	292	-	1,270
Cargas diversas de gestión	494	1,015	13	1,522
	<u>34,883</u>	<u>25,093</u>	<u>1,970</u>	<u>61,946</u>
<b>2023</b>				
Servicios prestados por terceros (b)	9,878	8,593	7,507	25,978
Cargas de personal (c)	17,779	13,109	362	31,250
Tributos	59	2,963	11	3,033
Depreciación	175	296	-	471
Amortización de derecho de uso	1,483	604	-	2,087
Amortización	1,333	264	-	1,597
Cargas diversas de gestión	285	392	5	682
	<u>30,992</u>	<u>26,221</u>	<u>7,885</u>	<u>65,098</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Honorarios profesionales (b.1)	5,951	5,553
Reparación y mantenimiento de habilitación urbana	4,766	4,327
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.2) y 10(a)	4,015	3,816
Gastos de comunicación	1,619	1,391
Electricidad y agua	1,581	1,097
Seguridad y vigilancia	1,132	1,533
Alquileres de corto plazo	1,113	920
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	901	2,841
Gastos notariales	327	236
Servicios de publicidad de habilitación urbana	239	3,418
Comisiones ventas y/ o alquiler	57	753
Gastos de representación	20	14
Otros servicios brindados por terceros	69	79
	<u>21,790</u>	<u>25,978</u>

(b.1) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(b.2) Corresponde a los servicios de gestión de activos recibidos de sus subsidiarias.

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Sueldo y salarios	21,017	17,144
Participación de trabajadores	5,512	4,270
Beneficios sociales	1,532	1,220
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,304	1,416
Indemnizaciones de personal	1,369	5,380
Aportes sociales	1,246	955
Otros	619	865
	<u>32,599</u>	<u>31,250</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía cuenta con una planilla de 126 empleados (al 31 de diciembre de 2023, la Compañía contaba con 110 empleados).

## 20 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Recuperación de pérdida esperada, Nota 7(d)	3,487	511
Contribuciones reembolsables (*)	725	-
Reclamos municipales (**)	560	-
Diversos	594	230
	<u>5,366</u>	<u>741</u>

(\*) Durante el 2024, corresponde a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos Olivar y Palmeras por S/725 miles.

(\*\*) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.



(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Gastos de proyectos (*)	120	3,278
Baja de activos	-	76
Gastos diversos	717	708
	<u>837</u>	<u>4,062</u>

(\*) Durante el 2023, los gastos de proyectos corresponden principalmente a la reparación de muros de suelo reforzado y vías complementarias en los proyectos La Estancia, Esmeralda 4 y Santa María 10D.

## 21 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	2,731	8,022
Interés por depósitos a plazo, Nota 6	74	1,631
Intereses por extorno del valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8(b)	-	309
Intereses por cuentas por cobrar comerciales	2,041	2,350
Otros ingresos financieros	276	25
	<u>5,122</u>	<u>12,337</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 10(a)	12,917	19,575
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13(e)	11,454	12,370
Intereses de pasivo por arrendamientos	217	72
Devengamiento de costos transaccionales	159	159
Otros gastos financieros	-	3
	<u>24,747</u>	<u>32,179</u>

## 22 SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

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

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

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

- (c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2015, 2021, 2023 y 2024 están abiertos a fiscalización. El periodo 2015 se encuentra abierto a fiscalización hasta el periodo 2024, debido a que se rectificó el 3 de diciembre de 2020 para corregir la determinación del Impuesto a la Renta de dicho periodo, principalmente por un ajuste en la partida de Ventas a Plazos. La declaración jurada correspondiente al 2020 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2024, por los cuales realizó ciertos reparos tributarios por S/1,480 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada de dicho período y compensó los reparos tributarios del 2020 con crédito por saldo a favor y como consecuencia de la fiscalización del 2020 se rectificó el periodo 2021 y se desembolsó S/436 miles.

En el mes de noviembre de 2024, la Administración Tributaria notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2022, este proceso se encuentra en curso.

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

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(31,270)	(25,627)
Diferido, Nota 16	23,041	13,011
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(8,229)</u>	<u>(12,616)</u>

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

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	39,122	100.00	65,855	100.00
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(11,541)	(29.50)	(19,427)	(29.50)
Agregados permanentes	(976)	(2.49)	(1,725)	(2.62)
Dividendos percibidos	4,725	12.08	11,050	16.78
Cambio de estimado en la DJ (c)	(437)	(1.12)	(2,514)	(3.82)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(8,229)</u>	<u>(21.03)</u>	<u>(12,616)</u>	<u>(19.16)</u>

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

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

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

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

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

(h) Normas y jurisprudencias vinculantes en materia tributaria más relevantes aplicables para el año 2025, que fueran publicadas en el 2024 o antes:

### **Ley No.31962**

A través de esta ley, se sinceran los intereses por devoluciones de pagos de tributos en exceso o indebidos, por retenciones o percepciones no aplicadas del IGV y actualización de multas.

En ese sentido, se eliminará la diferenciación entre la tasa que SUNAT cobraba por deudas no pagadas (0.9% mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42% mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9% mensual.

La nueva tasa será aplicable inclusive a las solicitudes de devolución de pagos indebidos o en exceso que se encuentren en trámite al 1 de enero de 2024.

Respecto a la actualización de las multas, el interés se aplica desde la fecha en que se exige el pago de la multa al deudor por parte de la Administración. Las multas impagas son actualizadas aplicando el interés a que se refiere el artículo 1244 del Decreto Legislativo 295, Código Civil.

### **Decreto Supremo No.320-2023-EF que reglamenta el Decreto Legislativo 1535**

Se ha publicado el Reglamento del Decreto Legislativo No.1535 que regula la calificación de los sujetos contribuyentes en base a perfiles de cumplimiento.

El Reglamento ha previsto que el perfil de cumplimiento se aplicará en una primera etapa, a los sujetos que en el período de evaluación generan rentas de tercera categoría, con prescindencia de si están exonerados o no del impuesto a la renta (IR) y cualquiera sea el régimen tributario que les corresponda o la tasa del impuesto a la renta que les resulte aplicable.

Los perfiles asignados serán los siguientes:

Calificación A: Nivel de cumplimiento muy alto.

Calificación B: Nivel de cumplimiento alto.

Calificación C: Nivel de cumplimiento medio.

Calificación D: Nivel de cumplimiento bajo.

Calificación E: Nivel de cumplimiento muy bajo.

Es importante considerar que, tratándose de obligaciones en las que una de las partes de la obligación sea un sujeto al que la SUNAT hubiera calificado con cualquiera de los 2 niveles más bajos de cumplimiento, el monto a partir del cual se debe utilizar Medios de Pago equivaldrá al 30% del monto pactado.

Cabe indicar que los sujetos incluidos en el Régimen de Buenos Contribuyentes a que se refiere el Decreto Legislativo No.912, continuarán aplicando las normas que otorgan un tratamiento específico por su calidad de tales, hasta que surta efecto la primera asignación del perfil de cumplimiento reglamentada bajo el Decreto Supremo bajo comentario.

### **Decreto Legislativo No.1540**

A partir del 1 de julio de 2024, existirá nueva forma para llevar el Registro de Ventas e Ingresos, aplicable a los emisores electrónicos de comprobantes de pago que lleven de forma electrónica el Registro de Ventas e Ingresos. En el caso que el emisor omita presentar su Registro de Ventas en los plazos establecidos, la Administración Tributaria podrá generar el registro de ventas propuesto, sin que esto exima al contribuyente de las multas correspondiente.

La SUNAT consignará la información y el contribuyente debe confirmar, rectificar o complementar. Si no lo hace, se entiende presentada la Declaración Jurada.

Los detalles sobre el reporte serán aprobados mediante Resolución de Superintendencia.

### **Decreto Legislativo No.1545**

A partir del 01 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

Tratándose de préstamos en moneda nacional, se devenga un interés no inferior a la TAMN que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste de 0,42.

En el caso de préstamos en moneda extranjera se presumirá que se devenga un interés no inferior a la tasa activa de mercado promedio mensual en moneda extranjera (TAMEX) que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste 0,65.

Mediante Decreto Supremo, el MEF podrá actualizar los referidos factores, los cuales serán mayores a cero y menores o iguales a uno. A esos efectos se deberán considerar las tasas de interés activas existentes en el mercado financiero nacional y las relaciones históricas entre estas, de ser el caso.

#### **Decreto Supremo No.137-2023-EF**

A través de esta norma, se ha fijado una nueva tasa preferencial predominante para efectos del cálculo del IR de las personas jurídicas no domiciliadas que perciben intereses provenientes de créditos externos.

Ante la discontinuidad del uso de la tasa LIBOR, se considera ahora como tasa preferencial predominante a la tasa SOFR promedio a 30 días más cuatro puntos, cualquiera sea la plaza de donde provenga el crédito, la moneda o el plazo de vencimiento pactado.

#### **Decreto Supremo No.309-2023-EF**

A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024.

El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

- Las personas naturales que obtengan rentas de trabajo, contarán con mayor umbral de ingresos exentos del IR.
- Se incrementa el monto de ingresos mínimos para el acogimiento a determinados regímenes con menor carga tributaria como el MYPE Tributario.
- Los contribuyentes del impuesto predial y alcabala contarán con rangos mayores para la aplicación de menores tasas o para la determinación de la parte inafecta.
- Se incrementa el importe para determinar la devolución de impuestos retenidos en exceso.
- Supuestos excluidos del EBITDA Tributario.
- La determinación del tramo para la enajenación indirecta.
- Se incrementa el límite máximo de multas en determinadas infracciones tributarias, como en el caso de las infracciones que se determinan en base a los ingresos netos del infractor; así como sobre el cálculo de multas que impone la SUNAT y el SUNAFIL por detección de infracciones de orden laboral.

#### **Ganancia de capital obtenida en la Bolsa de Valores de Lima - BVL**

Desde el 2024, las ganancias de capital obtenidas por personas naturales en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) se encuentran gravadas con el IR (5%), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

#### **Fraccionamiento especial de deudas tributarias y aduaneras exigibles hasta el 31 de diciembre de 2023**

La Ley 32220 publicada el 29 de diciembre de 2024 dispuso prorrogar hasta el 28 de febrero de 2025 el plazo para el acogimiento al fraccionamiento especial de deudas aprobado por D.Leg. 1634. Esta prórroga aplica para todas las modalidades de pago: contado, fraccionado y sumario.

## Decreto Legislativo No.1669

El gobierno ha establecido algunas novedades relevantes a la Ley del IGV. La actual ley del IGV permite a los contribuyentes declarar el crédito del IGV de las compras en la declaración del IGV hasta 12 meses después del mes de emisión de la factura. Ese término ha sido eliminado y reemplazado. A partir de la fecha en que la Administración Tributaria publique la Resolución de Superintendencia, los contribuyentes que presenten sus compras en libros electrónicos están obligados a declarar todas las compras realizadas dentro del mes en la declaración de IVA de ese período. En operaciones sujetas al SPOT, el IGV aún se puede utilizar en el mismo mes en que se registra en el libro de compras si el contribuyente cumple con el pago del SPOT. En caso contrario, el plazo máximo para cumplir con dicho pago para utilizar el crédito del IGV será de 3 meses. Transcurrido ese plazo el contribuyente habría perdido el derecho a utilizar el crédito del IGV.

### 23 SEGMENTOS DE OPERACIÓN

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

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

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

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

	<b>Lotes residenciales y macrolotes</b>	<b>Servicios corporativos y otros</b>	<b>Subtotal</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Año 2024</b>			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	112,228	36,489	148,717
Costo de venta y de servicios	(38,898)	(34,883)	(73,781)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,642)	333	(7,309)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>65,688</b>	<b>1,939</b>	<b>67,627</b>
Gastos de venta	(1,297)	(673)	(1,970)
Gastos de administración	(14,198)	(10,895)	(25,093)
Otros ingresos y gastos, neto	3,748	781	4,529
<b>Utilidad operativa</b>	<b>53,941</b>	<b>(8,848)</b>	<b>45,093</b>
Ingresos y gastos financieros	(6,973)	(12,652)	(19,625)
Ingresos por dividendos	-	16,017	16,017
Diferencia en cambio, neta	(1,782)	(580)	(2,362)
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>45,186</b>	<b>(6,063)</b>	<b>39,123</b>
Activo corriente	124,763	16,385	141,148
Activo no corriente	298,813	2,235,111	2,533,924
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>423,576</b>	<b>2,251,496</b>	<b>2,675,072</b>
Pasivo corriente	95,927	6,538	102,465
Pasivo no corriente	266,242	69,495	335,737
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>362,169</b>	<b>76,033</b>	<b>438,202</b>

	<b>Lotes residenciales y macrolotes</b>	<b>Servicios corporativos y otros</b>	<b>Subtotal</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Año 2023</b>			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	117,382	31,639	149,021
Costo de venta y de servicios	(20,040)	(30,992)	(51,032)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(565)	(19,281)	(19,846)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>96,777</b>	<b>(18,634)</b>	<b>78,143</b>
Gastos de venta	(7,158)	(727)	(7,885)
Gastos de administración	(13,383)	(12,838)	(26,221)
Otros ingresos y gastos, neto	(3,302)	(19)	(3,321)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>72,934</b>	<b>(32,218)</b>	<b>40,716</b>
Ingresos y gastos financieros	(1,142)	(18,700)	(19,842)
Ingresos por dividendos	-	37,456	37,456
Diferencia en cambio, neta	5,927	1,597	7,524
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>77,719</b>	<b>(11,865)</b>	<b>65,854</b>
Activo corriente	134,048	13,443	147,491
Activo no corriente	364,137	2,250,984	2,615,121
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>498,185</b>	<b>2,264,427</b>	<b>2,762,612</b>
Pasivo corriente	86,841	5,447	92,288
Pasivo no corriente	382,628	81,087	463,715
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>469,469</b>	<b>86,534</b>	<b>556,003</b>

## 24 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

### (a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante INDECOPI, por presuntas infracciones a la Regulación de Consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante el Indecopi, pendiente de la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

(a.2) En el año 2020, se recibió una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

### (b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/83 miles y US\$3,015 miles, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/68 miles.

**25 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Utilidad neta		30,894	53,238
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	8	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(3,478)	(511)
Depreciación	19	503	471
Amortización	19	1,270	1,597
Efecto neto de retiros y ajustes de arrendamientos		81	-
Retiro y ajustes a inmueble, maquinaria y equipo		-	(39)
Depreciación activo derecho de uso	19	1,766	2,087
Intereses devengados de arrendamientos y deuda	13	9,731	11,756
Diferencia en cambio de arrendamientos		(306)	110
Impuesto a las ganancias diferidos	16	(23,041)	(13,011)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	7,309	19,846
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		63,886	58,252
Otras cuentas por cobrar, neto		(2,625)	(12,663)
Otras cuentas por cobrar a relacionadas		(2,787)	(44,236)
Inventarios, neto		38,898	19,895
Gastos contratados por anticipado		139	(431)
Cuentas por pagar comerciales		(2,562)	(4,785)
Otras cuentas por pagar		2,708	(13,551)
Otras cuentas por pagar a relacionadas		12,917	19,316
Ingresos diferidos		(12,245)	10,862
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		<u>123,066</u>	<u>108,203</u>

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

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.





---

## INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y DE 31 DE DICIEMBRE DE 2023

---

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y DE 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 6
Estado consolidado de situación financiera	7
Estado consolidado de resultados	8
Estado consolidado de otros resultados integrales	9
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	10
Estado consolidado de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros consolidados	12 - 82

S/ = Sol

US\$ = Dólar estadounidense



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de  
**Inversiones Centenario S.A.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias** (en adelante el Grupo) que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de otros resultados integrales, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024, sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

### Fundamento para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos éticos que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.



## Asuntos clave de la auditoría

## Cómo se trató el asunto en nuestra auditoría

### Valorización de propiedades de inversión

La Compañía y sus subsidiarias (en adelante El Grupo) cuentan al 31 de diciembre de 2024 con propiedades de inversión por un importe S/2,988,253 miles que corresponden a edificios de oficinas y centros comerciales en alquiler del negocio de renta inmobiliaria, y terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado consolidado de resultados, tal y como se menciona en la Nota 2.10 que acompaña a los estados financieros consolidados.

En el transcurso del año, la Gerencia del Grupo determina el valor razonable utilizando las valorizaciones y tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de renta inmobiliaria y desarrollo urbano, respectivamente, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos del Grupo. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 4.1(ii) y 13 que acompañan a los estados financieros consolidados. En adición al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las valorizaciones y tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en modelos de valuación y revisión de tasaciones para ayudarnos a probar los supuestos, criterios y metodologías y valores de mercado de las valorizaciones y tasaciones estimadas por los expertos del Grupo y aprobadas por la Gerencia. Para el caso de las valorizaciones, la validación por parte de nuestros expertos se realiza contrastando con rangos independientes y la evaluación de la razonabilidad de los supuestos clave, tales como, ingresos y gastos operativos, tasa de vacancia, capital de trabajo, tasa de descuento y tasa de crecimiento a perpetuidad con fuentes internas y externas y datos históricos del Grupo y del mercado relevante; para el caso de las tasaciones, el trabajo del experto incluyó la evaluación de los comparables identificados por los tasadores del Grupo, su corroboración con otros activos comparables y posterior homologación para determinar rangos independientes que se contrastan con los activos tasados por el Grupo.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada para los supuestos clave en los modelos de valorización y tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.



### Asuntos clave de la auditoría

### Cómo se trató el asunto en nuestra auditoría

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables como rentas estimadas, tasas de descuento y tasas de crecimiento utilizadas en los cálculos para estimar los valores presentes de los flujos futuros, así como, las variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría.

- Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia.

### Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/387,051 miles al 31 de diciembre de 2024.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen 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.

El Grupo realiza un análisis de portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución) para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.21(a). Con este factor obtenido que contempla la resolución probable de contratos, el Grupo ajusta los ingresos relacionados a las ventas de lotes residenciales en el estado consolidado de resultados.

Debido a las características del reconocimiento de ingreso que incluye un factor de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos en el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos el diseño y probamos el funcionamiento y efectividad de ciertos controles relacionados con el proceso de ingresos, incluidos los controles sobre la aceptación de los contratos con clientes y la entrega de los lotes residenciales.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.



### **Otra información**

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, que no forma parte integral de los estados financieros consolidados ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que la otra información contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho. No tenemos nada que reportar al respecto.

---

### **Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros consolidados**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de acuerdo con NIIF emitidas por el IASB, y por el control interno que la Gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de las operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera del Grupo.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que el no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la Gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto a información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno Corporativo del Grupo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.



De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las potenciales consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

21 de febrero de 2025

*CAVEGLIO APARICIO Y ASOCIADOS*

Refrendado por

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hernán Aparicio P.", written over a horizontal line.

----- (socio)

Hernán Aparicio P.  
Contador Público Colegiado  
Matrícula No.20944



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

**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre		PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre	
		2024	2023			2024	2023
		S/000	S/000			S/000	S/000
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	144,416	119,995	Otros pasivos financieros	14	273,232	279,450
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	167,364	161,896	Cuentas por pagar comerciales	15	256,352	270,493
Otras cuentas por cobrar, neto	8	46,261	65,513	Otras cuentas por pagar	16	37,613	48,813
Inventarios, neto	9	356,235	425,612	Pasivo por arrendamiento	17	3,340	2,752
Gastos contratados por anticipado		2,854	3,751	Ingresos diferidos		10,568	29,601
<b>Total activo corriente</b>		<u>717,130</u>	<u>776,767</u>	<b>Total pasivo corriente</b>		<u>581,105</u>	<u>631,109</u>
<b>Activo no corriente</b>				<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	671,923	679,554	Otros pasivos financieros a largo plazo	14	867,958	923,552
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,020	19,691	Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	114,698	89,834
Otras cuentas por cobrar a relacionadas, neto a largo plazo	10(b)	-	642	Pasivo por arrendamiento a largo plazo	17	32,833	35,505
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	18	487,441	557,080
Activos por derecho de uso, neto	17	18,163	20,695	<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>1,502,930</u>	<u>1,605,971</u>
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	11	92,787	97,757	<b>Total pasivo</b>		<u>2,084,035</u>	<u>2,237,080</u>
Propiedades y equipo, neto	12	22,590	23,139	<b>Patrimonio</b>			
Propiedades de inversión	13	2,988,253	3,135,302	Capital emitido	19(a)	577,245	577,245
Activos intangibles, neto		22,049	18,196	Capital adicional	19(b)	507,736	507,736
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	13,211	20,331	Otras reservas	19(c)	2,270	2,270
<b>Total activo no corriente</b>		<u>3,843,722</u>	<u>4,016,759</u>	Reservas	19(c)	180,151	172,282
				Resultados no realizados	19(d)	3,227	6,434
				Resultados acumulados	19(e)	1,138,431	1,224,457
				<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<u>2,409,060</u>	<u>2,490,424</u>
				<b>Participación no controlante</b>		<u>67,757</u>	<u>66,022</u>
				<b>Total patrimonio</b>		<u>2,476,817</u>	<u>2,556,446</u>
<b>Total activo</b>		<u>4,560,852</u>	<u>4,793,526</u>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>4,560,852</u>	<u>4,793,526</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 82 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	
		2024 S/000	2023 S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	387,051	376,913
Ingresos por venta de lotes industriales	9(d)	45,642	14,264
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	110,524	108,169
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	96,901	96,152
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	45,208	42,225
Ingresos por venta de macrolotes	9(d)	31,127	29,501
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(153,742)	(226,656)
Otros ingresos operativos		24,299	20,655
<b>Total ingresos</b>		<u>587,010</u>	<u>461,223</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(216,848)	(188,793)
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	(29,691)	(10,094)
Costo de arrendamiento y servicios	20	(9,294)	(8,199)
Costo de administración de inmuebles	20	(35,832)	(33,103)
Costo de venta de macrolotes	9(d)	(26,453)	(31,996)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	74,762	116,020
<b>Total costos</b>		<u>(243,356)</u>	<u>(156,165)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	(150,486)	(174,944)
<b>Utilidad bruta</b>		<u>193,168</u>	<u>130,114</u>
Gastos de venta	20	(63,064)	(64,449)
Gastos de administración	20	(117,122)	(119,120)
Otros ingresos	21	9,413	1,061
Otros gastos	21	(10,156)	(9,538)
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		<u>12,239</u>	<u>(61,932)</u>
Ingresos financieros	22	4,680	7,752
Gastos financieros	22	(99,386)	(99,778)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	1,017	-
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	11(g)	7,403	1,917
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	(10,150)	22,763
<b>Pérdida antes del impuesto a las ganancias</b>		<u>(84,197)</u>	<u>(129,278)</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	23(d)	12,423	32,782
<b>Pérdida neta</b>		<u>(71,774)</u>	<u>(96,496)</u>
<b>Pérdida atribuible a:</b>			
Propietarios de la controlante		(77,524)	(95,534)
Participación no controlante		5,750	(962)
		<u>(71,774)</u>	<u>(96,496)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Pérdida por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	(0.13)	(0.17)

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

## INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

### ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre	
		2024 S/000	2023 S/000
<b>Pérdida neta</b>		(71,774)	(96,496)
<b>Otros resultados integrales</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	-	717
<b>Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados</b>			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	(3,207)	(4,942)
Total otros resultados integrales		(74,981)	(4,225)
Resultados acumulados		-	242
<b>Resultado integral neto</b>		<u>(74,981)</u>	<u>(100,479)</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 82 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 2024  
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	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
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>	577,245	577,245	507,736	2,270	165,607	10,659	1,326,424	2,589,941	70,510	2,660,451
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(95,534)	(95,534)	(962)	(96,496)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(4,225)	242	(3,983)	-	(3,983)
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	-	-	(4,225)	(95,292)	(99,517)	(962)	(100,479)
<b>Transacciones con accionistas:</b>										
Constitución de reservas, Nota 19(c)	-	-	-	-	6,675	-	(6,675)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,526)	(3,526)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>6,434</u>	<u>1,224,457</u>	<u>2,490,424</u>	<u>66,022</u>	<u>2,556,446</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2024</b>	577,245	577,245	507,736	2,270	172,282	6,434	1,224,457	2,490,424	66,022	2,556,446
Ajuste de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(633)	(633)	-	(633)
<b>Saldos al 1 enero de 2024 después de</b>	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>6,434</u>	<u>1,223,824</u>	<u>2,489,791</u>	<u>66,022</u>	<u>2,555,813</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(77,524)	(77,524)	5,750	(71,774)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,207)	-	(3,207)	-	(3,207)
<b>Total resultados integrales</b>	-	-	-	-	-	(3,207)	(77,524)	(80,731)	5,750	(74,981)
<b>Transacciones con accionistas:</b>										
Constitución de reservas, Nota 19(c)	-	-	-	-	7,869	-	(7,869)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>180,151</u>	<u>3,227</u>	<u>1,138,431</u>	<u>2,409,060</u>	<u>67,757</u>	<u>2,476,817</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 82 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	
		2024	2023
		S/000	S/000
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Cobranza y anticipo de cliente		462,331	494,103
Intereses cobrados por ventas a plazo		96,901	96,152
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(196,476)	(236,455)
Pagos de impuesto a las ganancias		(46,650)	(70,236)
Devolución de impuesto a las ganancias		12,597	1,667
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(64,470)	(60,817)
Otros pagos netos de efectivo relativos a la actividad		(27,915)	(12,510)
<b>Efectivo neto provisto de las actividades de operación</b>	28	<u>236,318</u>	<u>211,904</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>			
Devolución de aporte de inversiones	11(f)	13,637	13,000
Dividendos cobrados	11(h)	2,149	5,488
Adiciones por aporte de inversiones	11(j)	(2,836)	-
Adiciones de propiedades de inversión	13(g)	(65,422)	(89,989)
Compra de propiedades y equipos	12	(2,442)	(1,427)
Préstamos otorgados a relacionadas	10(c)	(75)	(4,218)
Cobro de préstamos a relacionadas		-	25
Cobro de intereses de préstamos a relacionadas		-	8
Cobro de dividendos de activos financieros a valor razonable	5.2	1,017	-
Cobro de activo financiero a valor razonable		726	1,307
Compra de intangibles		(6,541)	(6,244)
Cobro por venta de propiedades y equipos		-	115
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</b>		<u>(59,787)</u>	<u>(81,935)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>			
Obtención de otros pasivos financieros	14(d)	200,420	173,000
Pago de otros pasivos financieros	14(d)	(260,284)	(248,401)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(d)	(83,546)	(78,918)
Pago de arrendamientos	17(d)	(2,399)	(4,766)
Pago de intereses de arrendamientos	17(d)	(2,286)	(2,220)
Dividendos pagados a no controladores	19(e)	(4,015)	(3,526)
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>		<u>(152,110)</u>	<u>(164,831)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo		24,421	(34,862)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		119,995	154,857
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>		<u>144,416</u>	<u>119,995</u>
<b>Transacciones que no representan flujos</b>			
Capitalización de préstamos	11(i)	577	4,118
Nuevos arrendamientos	17(a)	1,209	8,650
Pérdida no realizada de derivados de cobertura	19(d)	(4,552)	(7,010)

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

### **1 IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

#### **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.

En 2024 y 2023 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta, 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 2024 y de 2023, 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, el mismo que se encuentra con la licencia respectiva.

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.

<b>Nombre</b>	<b>Actividad económica</b>
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. Se espera comenzar la remodelación del Centro Comercial en los próximos años.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	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 zona Industrial del 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.C.	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.C.	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 terrenos de Parque el Golf.

#### 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 2024 y de 2023, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Matriz -										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,675,072	2,762,612	438,202	556,003	2,236,870	2,206,609	30,894	53,238
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	100.00	100.00	1,030,844	1,260,990	394,219	510,435	636,625	750,555	(110,720)	(24,534)
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	38,959	36,294	3,972	7,956	34,987	28,338	(705)	(92)
Multimercados Zonales S.A.C.	99.99	99.99	517,567	540,210	223,642	222,745	293,925	317,465	21,459	25,451
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	99.99	99.99	7,726	13,989	85	2,664	7,641	11,325	(3,684)	(185)
Interamerica de Comercio S.A.C.	99.99	99.99	2,296	2,174	832	861	1,464	1,313	151	15
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	99.99	99.99	14,029	17,500	11,666	14,110	2,363	3,390	(1,027)	620
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	99.99	99.99	1,539,844	1,521,061	630,263	615,173	909,581	905,888	18,694	(11,158)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99	99.99	1,947,669	1,957,675	532,283	558,596	1,415,386	1,399,079	16,307	(62,627)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99	99.99	225,203	224,250	81,729	73,266	143,474	150,984	(7,510)	(7,776)
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	191,703	186,764	53,413	52,017	138,290	134,747	11,736	(1,963)

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociada 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Asociada -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	54,707	54,557	18,965	22,769	35,742	31,788	4,675	5,106
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	202,657	347,337	92,409	223,179	110,248	124,158	18,863	13,700
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	79,863	81,463	67,517	68,373	12,346	13,090	(7,192)	(8,648)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	29,607	30,306	12,278	13,605	17,329	16,701	(527)	(421)



### **1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 21 de febrero de 2025 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 2024 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2024.

## **2 RESUMEN DE POLÍTICAS 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 2024 y de 2023. 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 2024 -**

En el 2024 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades del Grupo no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024:

- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores
- Modificación a la NIIF 16 - Ventas con Arrendamiento Posterior

## **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 2025 y que no han sido adoptadas anticipadamente -**

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2025 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:

- **Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad -**

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a empresas que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2025.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- **Modificación de la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros -**

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, para aclarar los requisitos para el momento del reconocimiento y la baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; aclaran y añaden más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI). Asimismo, se añaden nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y realizan actualizaciones a las revelaciones para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVOCI).

Estas modificaciones son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- **NIIF 18, "Presentación y revelación en los estados financieros" -**

En abril de 2024, el IASB emitió una nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- La estructura del estado de resultados;
- Revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y notas en general.

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 2027.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- NIIF 19, “Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: revelaciones” -

En mayo de 2024, el IASB emitió una nueva norma que brinda una alternativa reducida para los requisitos de revelación a fin de equilibrar las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. En ese sentido, esta norma define a una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto los requisitos de revelación. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles.

La NIIF 19 establece a una subsidiaria es elegible si no tiene obligación de presentar información públicamente; y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

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 2027.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 -

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, descuidos o conflictos entre los requisitos de ciertas normas. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9 Instrumentos financieros;
- NIIF 10 Estados financieros consolidados; y
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

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 2026.

El Grupo evaluará durante el 2025 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. Sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

### **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 2024 y de 2023 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.

Dividendos recibidos -

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

#### **2.4 Información por segmentos (Nota 24) -**

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 24 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, asociada 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 equivalente 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.

## **2.7 Instrumentos financieros (Notas 5.2, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 16 y 17) -**

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 integrales.

Compensación de activos y pasivos financieros -

Los activos financieros y los pasivos financieros que son objeto de compensación se presentan neto en el estado 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 2024 y de 2023 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 17) -**

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 20(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 18 y 23) -**

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 asociada 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.



La Compañía para el reconocimiento y medición del impuesto a la renta corriente y diferido ha evaluado la existencia probables posiciones tributarias inciertas asumidas por la Compañía; sin embargo, la Compañía no ha identificado posiciones tributarias inciertas significativas que requieran ser contabilizadas.

#### **2.17 Ingresos diferidos -**

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieren los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar

#### **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 26) -**

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 19) -**

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(d) y 20) -**

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 del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. 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. Durante el 2023, se ha continuado con el mismo criterio para el cálculo del factor de ajuste hasta completar el periodo de 36 meses en el mes de octubre del 2023. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos. Adicionalmente, las resoluciones por los periodos 2023 y 2024 del proyecto Loma Bonita también fueron excluidas para el cálculo del factor de ajuste. 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) Ingreso por intereses -

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

(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 19(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 25) -**

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 29) -**

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 ADMINISTRACIÓN 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 2024 y de 2023, 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>2024</u> <u>US\$000</u>	<u>2023</u> <u>US\$000</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	3,857	4,149
Cuentas por cobrar comerciales, neto	19,102	13,535
Cuentas por cobrar a relacionadas	112	73
Otras cuentas por cobrar, neto	1,262	2,533
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	44
	<u>24,333</u>	<u>20,334</u>
<b>Pasivos</b>		
Otros pasivos financieros	(75,775)	(148,923)
Cuentas por pagar comerciales	(48,676)	(47,239)
Pasivo por arrendamiento	(10,830)	(9,971)
Otras cuentas por pagar	(2,189)	(2,615)
	<u>(137,470)</u>	<u>(208,748)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(113,137)</u>	<u>(188,414)</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 2024 la Compañía ha registrado una pérdida por diferencia en cambio neta por S/10,150 miles (ganancia por diferencia en cambio por S/22,763 miles en el 2023).

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.

	<u>Variación en tasa de cambio</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	%	S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	(21,292)	(34,941)
Soles	10	(42,585)	(69,883)
Revaluación			
Soles	5	21,292	34,941
Soles	10	42,585	69,883

(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 2024 y de 2023, 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 2024, el Grupo tiene cobertura (Swap) del 69% del préstamo sindicado a tasa variable ( 65% al 31 de diciembre de 2023).

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor, en julio de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR para las tasas de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Dicha decisión se comunicó al Banco Scotiabank y se firmó la adenda para el cambio. A la fecha no se tiene ningún efecto producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Si la tasa SOFR de la porción del préstamo sindicado no coberturado, hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/950 miles en el 2024 (S/1,208 miles en el 2023).

Durante el 2024 y 2023 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.

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 2023.

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	3.47%	2.97%	3.26%	4.41%
2	6.82%	5.82%	6.41%	8.63%
3	10.06%	8.54%	9.46%	12.66%
4	13.17%	11.14%	12.41%	16.51%
5	16.18%	13.63%	15.26%	20.20%
6	19.09%	16.02%	18.01%	23.72%
7	21.88%	18.30%	20.68%	27.08%
8	24.59%	20.50%	23.25%	30.30%
9	27.19%	22.60%	25.74%	33.37%
10	29.71%	24.63%	28.15%	36.31%

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 2024 y 2023. 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	12.38%
Lima	10.88%
Sur	11.30%
Norte	10.09%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

#### Definición de default -

De acuerdo con la NIIF 9, 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 2024 y de 2023 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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.

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>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Otros pasivos financieros (*)	341,828	592,469	711,062	1,645,359
Cuentas por pagar comerciales	256,352	114,698	-	371,050
Pasivo por arrendamientos (**)	5,209	19,360	30,005	54,574
Otras cuentas por pagar (***)	31,080	-	-	31,080
	<u>634,469</u>	<u>726,527</u>	<u>741,067</u>	<u>2,102,063</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Otros pasivos financieros (*)	355,572	655,205	745,871	1,756,648
Cuentas por pagar comerciales	270,493	89,834	-	360,327
Pasivo por arrendamientos (**)	4,992	19,331	34,272	58,595
Otras cuentas por pagar (***)	29,414	-	-	29,414
	<u>660,471</u>	<u>764,370</u>	<u>780,143</u>	<u>2,204,984</u>

(\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2024 S/504,169 miles (S/553,646 miles al 31 de diciembre 2023).

(\*\*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2024 S/18,401 miles (S/20,338 miles al 31 de diciembre 2023).

(\*\*\*) 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 2024 y de 2023.

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 equivalente de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, fueron como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Total pasivos (*)	1,586,026	1,650,399
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	<u>(144,416)</u>	<u>(119,995)</u>
Deuda neta (A)	1,441,610	1,530,404
Total patrimonio (B)	<u>2,476,817</u>	<u>2,556,446</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.58</u>	<u>0.60</u>

(\*) El Grupo en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado consolidado 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 2024 y de 2023:

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
<b>Activos:</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Derivados de cobertura	-	-	4,573	4,573
Propiedades de inversión	-	-	2,988,253	2,988,253
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>2,992,826</u>	<u>2,993,552</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
<b>Activos:</b>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,452	-	-	1,452
Derivados de cobertura	-	-	9,125	9,125
Propiedades de inversión	-	-	3,135,302	3,135,302
	<u>1,452</u>	<u>-</u>	<u>3,144,427</u>	<u>3,145,879</u>

No hubo transferencias entre niveles durante el año 2024 ni 2023.

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.

El Grupo estima que los valores en libros de sus instrumentos financieros de corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se revelan en nota 14.

#### 4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 asociada y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, el Grupo determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2023 fue de 21% para oficinas del Centro Empresarial Real, 50% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 14% para oficinas del edificio Cronos. La vacancia para el año 2024 es en promedio 20% para oficinas del Centro Empresarial Real, 49% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 16% para oficinas del edificio Cronos. A lo largo de las proyecciones se estima una vacancia promedio de 5 a 6% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos, y de 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 2.5%, y un ajuste anual de 2.5% 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.

El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, del cual se espera comenzar la remodelación del Centro Comercial en los próximos años.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo 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 consolidados. 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) 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).

(iv) 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.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

#### **4.2 Juicios críticos 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 2.19(a), la política del Grupo para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. El Grupo considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, se dieron mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos, los cuales 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 y el año 2023 al encontrarse en un contexto distinto, el Grupo ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos sin realizar ajustes o aislamientos.

## 5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

### 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 2024 y de 2023.

		<b>Al 31 de diciembre</b>			
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	
<b>Año 2024</b>					
<b>Activos financieros</b>					
	6	-	144,416	144,416	
	7	-	839,287	839,287	
	8	4,573	2,228	6,801	
	10	-	-	-	
		-	-	-	
		726	-	726	
		<u>4,573</u>	<u>726</u>	<u>991,230</u>	
<b>Pasivos financieros</b>					
	14	-	1,141,190	1,141,190	
	15	-	371,050	371,050	
	16	-	31,080	31,080	
		-	<u>1,543,320</u>	<u>1,543,320</u>	
<b>Año 2023</b>					
<b>Activos financieros</b>					
	6	-	119,995	119,995	
	7	-	841,450	841,450	
	8	9,125	3,312	12,437	
	10	-	642	642	
		-	-	-	
		-	1,452	1,452	
		<u>9,125</u>	<u>1,452</u>	<u>965,399</u>	
<b>Pasivos financieros</b>					
	14	-	1,203,002	1,203,002	
	15	-	360,327	360,327	
	16	-	29,414	29,414	
		-	<u>1,592,743</u>	<u>1,592,743</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 incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes.

## 5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

Efectivo y equivalente de efectivo (\*)

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
A+	138,857	116,724
A-	5,515	3,193
A	-	27
	<u>144,372</u>	<u>119,944</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales</b>		
P1-	<u>726</u>	<u>1,452</u>

Las clasificaciones de "A+, A-, A" 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.

Dividendos recibidos -

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Rescate de aportes de capital -

Con fecha 27 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de septiembre de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/726 miles.

Con fecha 19 de septiembre de 2023, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de diciembre de 2023 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,307 miles.



## 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	137,617	110,361
Fondos fijos	<u>43</u>	<u>51</u>
	137,660	110,412
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco BBVA Continental (b)	5,041	6,823
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Scotiabank (c)	<u>1,715</u>	<u>2,760</u>
	<u>144,416</u>	<u>119,995</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 2024, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/129,832 miles y US\$3,857 miles en moneda extranjera (S/104,538 miles y US\$4,149 miles al 31 de diciembre de 2023). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.
- (b) 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).
- En diciembre de 2023, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro.
- (c) 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>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	875,469	861,588
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	9,645	17,344
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	616	432
	<u>885,730</u>	<u>879,364</u>
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(15,383)	(16,520)
Efecto NIIF 15 por venta de lotes residenciales	(31,060)	(21,394)
	<u>839,287</u>	<u>841,450</u>
Por plazo -		
Porción corriente	167,364	161,896
Porción no corriente	671,923	679,554
	<u>839,287</u>	<u>841,450</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 2024 y de 2023, el Grupo ha reconocido S/96,901 miles y S/96,152 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>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Saldo inicial	16,520	17,245
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales (f.2), Nota 20(a)	-	1,577
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 20(a)	(811)	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 20(a)	849	1,195
Otros recuperos, Nota 21(a)	(286)	(253)
Castigos	(889)	(3,244)
Saldo final	<u>15,383</u>	<u>16,520</u>

- (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:

	<b>Cuentas por cobrar Comerciales</b>	<b>Pérdida esperada de crédito</b>	<b>Neto</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>			
Vigentes -	3,807	-	3,807
Vencidas -			
De 1 a 180 días	4,541	748	3,793
Mayores a 180 días	1,297	1,297	-
	<u>9,645</u>	<u>2,045</u>	<u>7,600</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Vigentes -	11,745	-	11,745
Vencidas -			
De 1 a 180 días	1,974	783	1,191
Mayores a 180 días	3,625	1,586	2,039
	<u>17,344</u>	<u>2,369</u>	<u>14,975</u>

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

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

	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 2</b>	<b>Etapa 3</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Año 2024</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	620,523	128,234	74,155	822,912
Nuevos activos originados	253,631	16,391	5,982	276,004
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(164,589)	(18,042)	(941)	(183,572)
Transferencias a la Etapa 1	42,289	(35,967)	(6,322)	-
Transferencias a la Etapa 2	(70,394)	76,522	(6,128)	-
Transferencias a la Etapa 3	(15,275)	(13,493)	28,768	-
Castigos	(48,796)	(26,862)	(33,812)	(109,470)
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>617,389</u>	<u>126,783</u>	<u>61,702</u>	<u>805,874</u>
<b>Año 2023</b>				
<b>Saldo al inicio del año</b>	730,789	125,147	50,130	906,066
Nuevos activos originados	243,880	18,579	11,211	273,670
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(182,910)	(18,819)	(3,113)	(204,842)
Transferencias a la Etapa 1	33,004	(29,997)	(3,007)	-
Transferencias a la Etapa 2	(75,924)	79,148	(3,224)	-
Transferencias a la Etapa 3	(24,967)	(16,646)	41,613	-
Castigos	(103,349)	(29,178)	(19,455)	(151,982)
<b>Saldo al final del año (*)</b>	<u>620,523</u>	<u>128,234</u>	<u>74,155</u>	<u>822,912</u>

- (\*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2024, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y lotes industriales por S/22,110 miles, S/46,714 miles, respectivamente (por cobrar de los macrolotes, lotes industriales por S/9,185 miles y S/34,036 miles al 31 de diciembre de 2023).

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

	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
<b>Año 2024</b>				
Saldo al inicio del año	2,130	1,261	8,746	12,137
Nuevos activos originados	1,038	173	514	1,725
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(282)	(38)	(355)	(675)
Transferencias a la Etapa 1	1,089	(360)	(729)	-
Transferencias a la Etapa 2	(243)	965	(722)	-
Transferencias a la Etapa 3	(60)	(129)	189	-
Castigos	(153)	(257)	(3,694)	(4,104)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,135)	(418)	2,930	1,377
Saldo al final del año (*)	<u>2,384</u>	<u>1,197</u>	<u>6,879</u>	<u>10,460</u>
<b>Año 2023</b>				
Saldo al inicio del año	2,475	1,225	7,770	11,470
Nuevos activos originados	779	166	1,030	1,975
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(289)	(34)	(216)	(539)
Transferencias a la Etapa 1	745	(281)	(464)	-
Transferencias a la Etapa 2	(252)	790	(538)	-
Transferencias a la Etapa 3	(96)	(167)	263	-
Castigos	(340)	(293)	(2,853)	(3,486)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(892)	(145)	3,754	2,717
Saldo al final del año (*)	<u>2,130</u>	<u>1,261</u>	<u>8,746</u>	<u>12,137</u>

(\*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2024, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/4,923 miles (S/4,463 miles al 31 de diciembre de 2023).

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Más de un año	162,077	99,365
Entre tres y cinco años	154,422	257,986
Más de cinco años	355,424	322,203
	<u>671,923</u>	<u>679,554</u>

## 8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	38,895	41,773
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (b)	11,322	27,299
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	5,043	5,043
Activo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 19(d)	4,573	9,125
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	1,843
Impuestos en trámite de devolución (f)	843	857
Anticipos a proveedores (d)	577	995
Préstamos por cobrar a terceros	236	1,224
Préstamos por cobrar al personal	160	142
Otros	727	841
	<u>64,219</u>	<u>89,142</u>
<b>Menos -</b>		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (i)	<u>(3,938)</u>	<u>(3,938)</u>
	<u>60,281</u>	<u>85,204</u>
<b>Por plazo -</b>		
Corriente	46,261	65,513
No corriente	14,020	19,691
	<u>60,281</u>	<u>85,204</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 2024, S/12,076 miles se presentan como parte no corriente (S/17,845 miles al 31 de diciembre de 2023).
- (b) Al 31 de diciembre de 2024, el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/9,749 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/1,573 miles (S/13,420 miles y S/13,879 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2023).
- (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 Carabayllo". Durante el 2023, la Compañía ha reconocido en resultados el efecto de llevarlo a valor presente por S/309 miles, ver Nota 22(a) y 22(b) respectivamente. La Gerencia tiene la expectativa de cobro finales del 2025.
- (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. 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 la documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.

(f) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite de devolución, los cuales se han venido devolviendo por la SUNAT los últimos años.

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(3,938)	(4,247)
Cambio en la estimación del valor presente (Nota 22(a))	-	309
Saldo final	<u>(3,938)</u>	<u>(3,938)</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

## 9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	300,949	320,467
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	38,702	70,899
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	-	21,296
Otros terrenos	16,584	12,950
	<u>356,235</u>	<u>425,612</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>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lima	185,225	148,407
Lurín	76,159	113,213
Ica	12,177	10,335
Trujillo	9,549	10,350
Tacna	8,214	4,377
Piura	4,242	11,103
Chiclayo	4,190	14,798
Huancayo	1,193	91
Arequipa	-	7,793
	<u>300,949</u>	<u>320,467</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 Planicie 4B, Entrevalles 1B, Casa Blanca 7, Valle Real 4 y Granados 2. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lurín	22,923	-
Junín	6,983	-
Chiclayo	6,078	5,883
Piura	2,718	-
Lima	-	53,347
Trujillo	-	6,802
Tacna	-	4,867
	<u>38,702</u>	<u>70,899</u>

- (c) 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. A continuación, se detalla la distribución:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lima	-	21,296
	<u>-</u>	<u>21,296</u>

- (d) Durante el 2024, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/387,051 miles y S/45,642 miles, respectivamente (S/376,913 miles y S/14,264 miles, respectivamente en el 2023), que se presentan en el estado consolidado de resultados. Asimismo, en el 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/216,848 miles y S/29,691 miles, respectivamente (S/188,793 miles y S/10,094 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2023, respectivamente).

Durante el 2024 y de 2023 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/31,127 miles y S/29,501 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2024 y 2023 por S/26,453 miles y S/31,996 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 2024 y de 2023.

## 10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Ingresos - Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.	<u>197</u>	<u>183</u>

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

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>	<b>Por cobrar</b>	<b>Por pagar</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Cuentas por cobrar y por pagar comerciales (Nota 7 y 15)</b>				
<b>Negocio conjunto -</b>				
Paz Centenario S.A.	25	11	8	12
Inversiones Real Once S.A.	591	-	424	-
	<u>616</u>	<u>11</u>	<u>432</u>	<u>12</u>
<b>Otras cuentas por cobrar y por pagar</b>				
<b>Negocio conjunto -</b>				
Inversiones Real Once S.A.	-	-	479	-
Grupo Censal S.A.C.	-	-	163	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>642</u>	<u>-</u>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	642	368
Nuevos préstamos	75	4,218
Amortizaciones	-	(25)
Capitalización de préstamos, Nota 11(i)	(577)	(4,118)
Intereses devengados	23	207
Intereses cobrados	-	(8)
Otros	(163)	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>642</u>

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

Durante el año 2024, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/11,050 miles (S/15,944 miles durante el año 2023). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

## 11 INVERSIONES EN ASOCIADA Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Negocios conjuntos	72,006	78,840
Asociada	20,781	18,917
	<u>92,787</u>	<u>97,757</u>



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

	<b>Participación en el capital</b>		<b>Valor en libros</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Negocios conjuntos -</b>				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	60,801	67,156
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	3,890	4,682
Inversiones Real Once S.A. (c)	50.00	50.00	7,315	7,002
			<u>72,006</u>	<u>78,840</u>
<b>Asociada -</b>				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	20,781	18,917
			<u>92,787</u>	<u>97,757</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 asociada es como sigue:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Saldo inicial	97,757	107,673
Devolución de aportes de inversión (f)	(13,637)	(13,000)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos (g)	7,403	1,917
Dividendos recibidos de asociada (h)	(2,149)	(3,571)
Ajuste a la participación en los resultados de negocios conjuntos	-	654
Aporte de inversiones (j)	2,836	-
Capitalización de préstamos (i)	577	4,084
Saldo final	<u>92,787</u>	<u>97,757</u>

- (f) Durante el 2024, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/13,637 miles (S/13,000 miles durante el 2023).
- (g) Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/7,403 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/264 miles y S/3,627 miles, respectivamente y S/1,862 miles y S/9,432 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente (al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/1,917 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/211 miles y S/7,077 miles, respectivamente y S/2,388 miles y S/6,817 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 asociada y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el Grupo ha recibido dividendos por S/2,149 miles y S/3,571 miles, del negocio conjunto y su asociada Enotria S.A., respectivamente. Asimismo, con fecha de 25 de enero de 2023 se realizó el cobro de dividendos de asociada pendiente de cobro por S/1,917 miles.
- Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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.
- (i) Al 31 de diciembre de 2024, se acordó capitalizar los préstamos que se mantenían con Inversiones Real Once S.A. por S/577 miles. Con fecha 31 de diciembre de 2023, se acordó capitalizar los préstamos que se mantenían con Grupo Censal S.A.C por US\$1,100 miles (S/4,118 miles).
- (j) Durante el año 2024 el Grupo realizó aportes de inversiones al Grupo Censal S.A.C por US\$755 miles (S/2,836 miles).

## 12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

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

	Edificios e instalaciones S/000	Equipos diversos y de cómputo S/000	Maquinaria y equipo S/000	Unidades de transporte S/000	Muebles y enseres S/000	Obras en curso S/000	Total S/000
<b>Costo</b>							
Saldo al 1 de enero de 2023	53,598	5,167	211	565	2,890	1,056	63,487
Adiciones	695	475	46	211	-	-	1,427
Ventas y/ o retiros, Nota 21(b)	-	(14)	-	(251)	-	-	(265)
Ajustes	(6,804)	-	-	-	-	-	(6,804)
Transferencias	733	-	-	-	-	(733)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	48,222	5,628	257	525	2,890	323	57,845
Adiciones	1,745	322	375	-	-	-	2,442
Ventas y/ o retiros, Nota 21(b)	(242)	-	-	-	-	-	(242)
Transferencias	(238)	-	238	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	49,487	5,950	870	525	2,890	323	60,045
<b>Depreciación acumulada</b>							
Saldo al 1 de enero de 2023	(27,050)	(3,331)	(128)	(379)	(1,727)	-	(32,615)
Adiciones (a)	(2,381)	(613)	(15)	(57)	(405)	-	(3,471)
Ventas y/ o retiros, Nota 21(b)	-	11	-	177	-	-	188
Ajustes	1,192	-	-	-	-	-	1,192
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(28,239)	(3,933)	(143)	(259)	(2,132)	-	(34,706)
Adiciones (a)	(2,021)	(514)	(37)	(65)	(354)	-	(2,991)
Ventas y/ o retiros, Nota 21(b)	242	-	-	-	-	-	242
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(30,018)	(4,447)	(180)	(324)	(2,486)	-	(37,455)
<b>Valor neto en libros</b>							
Al 31 de diciembre de 2023	19,983	1,695	114	266	758	323	23,139
Al 31 de diciembre de 2024	19,469	1,503	690	201	404	323	22,590

- (a) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 20(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 2024 y de 2023, 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 2024 y de 2023.

### 13 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Oficinas (a)	963,599	964,834
Urbanizaciones (b)	488,182	541,775
Industrial (c)	537,823	626,329
Centros comerciales (d)	652,560	639,699
Banco de tierras (e)	346,089	362,665
	<u>2,988,253</u>	<u>3,135,302</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 Huanchaquito en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponden a los terrenos industriales que tienen un total de 851.95 hectáreas ubicados en el distrito de Lurín (878.52 hectáreas al 31 de diciembre 2023).
- (d) Al 31 de diciembre del 2024 y de 2023, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real. Se espera comenzar la remodelación del Centro Comercial en los próximos años.
- (e) Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2024 y de 2023, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/110,524 miles y S/108,169 miles, respectivamente.

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	3,135,302	3,307,782
Compra de inmuebles (h)	33,651	27,740
Costos incurridos por obras en curso (i)	31,771	62,249
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(43,323)	(91,835)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(18,662)	(5,631)
Transferencia de propiedad y equipo	-	6,102
Transferencia de activo por derecho en uso (Nota 17)	-	13,681
Cambios en el valor razonable (j)	(150,486)	(174,944)
Ajustes al valor razonable (*)	-	(9,842)
<b>Saldo final</b>	<u>2,988,253</u>	<u>3,135,302</u>

(\*) Ajuste producto del efecto de la corrección de la categoría de un inmueble a propiedades y equipo previamente categorizado como propiedad de inversión.

(h) Al 31 de diciembre de 2024, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terreno denominado Helguero, de 20.2 Has por S/33,386 miles ubicado en Piura.; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/265 miles. Al 31 de diciembre de 2023, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos denominados Huanchaquito, de 8.18 Has por S/23,091 miles ubicado en Huanchaco - Trujillo.; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/4,649 miles.

(i) Al 31 de diciembre de 2024, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real; remodelaciones en Centro Comercial "Minka" y terrenos no operativos por S/16,971 miles, S/9,152 miles, S/1,865 miles, S/3,325 miles, S/458 miles, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real, remodelaciones en Centro Comercial Minka y terrenos no operativos por S/36,874 miles, S/20,171 miles, S/2,972 miles, S/1,995 miles y S/237 miles, respectivamente.

(j) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados 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 2024 y de 2023, 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>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Industrial	(107,564)	(19,071)
Oficinas (k)	(6,280)	(158,061)
Lotes y macrolotes	(41,570)	(15,014)
Centros comerciales (k)	4,928	7,360
	<u>(150,486)</u>	<u>(184,786)</u>

La variación del valor razonable del 2023 incluye el ajuste de valor razonable por S/9,842 miles que afectó al estado consolidado de cambios en el patrimonio.

- (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, locales comerciales y centros comerciales:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$15- US\$34	US\$15- US\$34
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% - 3%
Tasa de descuento	7.69% - 8.63%	7.69% - 8.67%

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>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	5%	57,628	62,109
Disminución	-5%	(57,628)	(62,109)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	5%	59,723	58,379
Disminución	-5%	(59,723)	(58,379)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	0.50%	(109,478)	(106,418)
Disminución	-0.50%	129,515	126,544

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 2024:

	<b>Terceros</b>	
	<b>US\$000</b>	<b>S/000</b>
Periodo		
Hasta un año	15,448	47,404
Entre uno y cinco años	37,909	106,509
Más de cinco años	4,480	33,469
<b>Total</b>	<u>57,837</u>	<u>187,382</u>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Hasta un año	105,643	114,340
Entre uno y cinco años	249,426	243,824
Más de cinco años	50,359	79,744

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

El 30 de marzo de 2021, Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38.6 millones.

El 25 octubre 2022 CDU resolvió de pleno derecho el Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, por incumplimiento de los vendedores a lo establecido en la cláusula décima del Contrato referida a la cláusula anticorrupción.

La posición de CDU era que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, CDU no mantenía obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tenía derecho a reclamar la devolución del monto del precio efectivamente pagado a la fecha ascendente a US\$6.4 millones; así como la devolución de los Pagarés no cancelados por US\$32 millones aproximadamente; y, tenía derecho de retención respecto del inmueble en tanto no le devuelvan el monto efectivamente pagado y los Pagarés que fueron entregados en virtud del Contrato. Cabe mencionar que los Vendedores cuestionaron la resolución de pleno derecho del Contrato. A inicios de marzo de 2023, CDU inició un proceso arbitral entre las partes para resolver la controversia.

Mediante Laudo Arbitral del 25 de octubre de 2024, notificado el 28 de octubre de 2024, se declaró fundada en parte la demanda de CDU y se resolvió lo siguiente: (i) declarar que la resolución contractual del Contrato practicada por CDU es válida; (ii) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU el monto pagado por concepto de la cuota 1 del Contrato más los intereses legales; (iii) ordenar a CDU restituir a los Vendedores el Terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados en el marco del y ordenar a los Vendedores devolver dichos pagarés; (v) ordenar que los Vendedores paguen solidariamente a CDU montos por concepto de daño emergente y lucro cesante, y (vi) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU los costos y gastos legales incurridos el arbitraje.

El 21 de enero de 2025, venció el plazo para la interposición de anulación del Laudo Arbitral, sin que a la fecha de reporte hayamos sido notificados de la interposición de recurso de anulación por la contraparte.

En línea con ello, en los estados financieros consolidados se refleja el inmueble a su valor de mercado, respaldado en tasaciones de peritos independientes. Asimismo, se mantiene el registro de una pérdida por S/17.4 millones como otros gastos no operativos extraordinarios en el año 2022.

## 14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios (a)	555,588	607,582	140,655	138,017	414,933	469,565
Pagarés (b)	125,119	134,953	125,119	134,954	-	-
Bonos (c)	460,483	460,467	7,458	6,479	453,025	453,987
	<u>1,141,190</u>	<u>1,203,002</u>	<u>273,232</u>	<u>279,450</u>	<u>867,958</u>	<u>923,552</u>

### (a) Préstamos bancarios -

- a.1) Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$66,000 miles a tasa variable SOFR a 90 días más 2.76161% (US\$90,000 miles al 31 de diciembre de 2023 a tasa variable SOFR a 90 días más 2.76161) y otro en soles por S/14,682 miles (S/20,020 miles al 31 de diciembre de 2023) 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.

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 5.50 veces en cualquier momento.
- 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 1.95 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 2023. 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 confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

a.2 Adicionalmente, el Grupo al 31 de diciembre de 2024, mantiene vigentes préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/292,255 miles a una tasa promedio de 7.95%. Durante 2024, el Grupo priorizó fortalecer su posición de liquidez en el negocio de urbanizaciones, con un nuevo préstamo de mediano plazo por S/50,000 miles con una duración de casi 4 años y 2 años de gracia.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/121,050 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.19% en moneda nacional y 8.55% en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo mantiene tres pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/128,695 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 9.24% en moneda nacional y 7.15% en moneda extranjera.

(c) Bonos -

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

En sesión del 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 confirma que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Asamblea General Universal de Fideicomisarios del Primer Programa de Bonos de Titulización del Fideicomiso de Oficinas del 1 de diciembre del 2023, se aprobó el aporte voluntario temporal adicional en efectivo por S/2,000 miles a la Cuenta de Servicios de Bonos del Patrimonio Fideicometido, con el propósito de fortalecimiento del Ratio de cobertura de servicio de deuda.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 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 menos o igual a 3.5 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo vigente de la deuda garantizada, entre (ii) el valor comercial del inmueble, debe ser menor o igual a 0.80 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 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 2024 y de 2023 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>	<u>Pagarés</u>	<u>Bonos</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo al 1 de enero 2023	667,385	143,824	464,544	1,275,753
Nuevos préstamos	90,000	83,000	-	173,000
Amortizaciones	(149,853)	(94,592)	(3,956)	(248,401)
Interés devengado	34,574	12,019	34,975	81,568
Interés pagado	(34,524)	(9,298)	(35,096)	(78,918)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>607,582</u>	<u>134,953</u>	<u>460,467</u>	<u>1,203,002</u>
Saldo al 1 de enero 2024	607,582	134,953	460,467	1,203,002
Nuevos préstamos	80,000	120,420	-	200,420
Amortizaciones	(132,210)	(128,065)	(9)	(260,284)
Interés devengado	36,203	10,573	34,822	81,598
Interés pagado	(35,987)	(12,762)	(34,797)	(83,546)
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>555,588</u>	<u>125,119</u>	<u>460,483</u>	<u>1,141,190</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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios	555,588	607,582	587,082	611,547
Pagarés	125,119	134,953	125,119	134,953
Bonos	460,483	460,467	634,026	647,702
	<u>1,141,190</u>	<u>1,203,002</u>	<u>1,346,227</u>	<u>1,394,202</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 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 6.15% en moneda nacional y 7.13% en moneda extranjera (7.95% en moneda nacional y 7.53% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023) 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 2024, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/81,598 miles (S/81,568 miles al 31 de diciembre de 2023) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 22(b).
- (g) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene aproximadamente US\$66,262 miles de líneas de crédito asignadas de las que ha utilizado aproximadamente US\$39,605 miles (Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía aproximadamente US\$146,000 miles de líneas de Crédito asignadas de la que utilizó aproximadamente US\$42,000 miles).

## 15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/371,050 miles (S/360,327 miles al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- (i) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/56,000 miles, desembolsado a CDU a una tasa de interés en moneda local de 9% el cual a la fecha ha devengado un interés por pagar de S/4,492 miles (S/60,000 miles, a una tasa de interés en moneda local de 9% el cual a la fecha ha devengado un interés por pagar de S/4,950 miles al 31 de diciembre de 2023) y que ha sido utilizado para capital de trabajo.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2024 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/310,558 miles (S/295,365 miles al 31 de diciembre de 2023).
- (iii) Al 31 de diciembre de 2024, mantienen obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/12 miles al 31 de diciembre de 2023), ver Nota 10(b).
- (iv) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Porción corriente	256,352	270,493
Porción no corriente	<u>114,698</u>	<u>89,834</u>
	<u><u>371,050</u></u>	<u><u>360,327</u></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/4,942 miles y S/5,189 miles al 31 de diciembre 2024 y 2023, respectivamente, ver Nota 22(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

## 16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Depósitos en garantía de clientes (b)	10,481	10,905
Participaciones por pagar	6,578	4,289
Depósitos en garantía de contratistas (c)	4,989	5,135
Anticipos de clientes (a)	4,114	15,268
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,872	3,791
Impuesto a las ganancias por pagar (d)	1,917	3,348
Impuestos laborales y beneficios sociales	1,108	851
Impuesto general a las ventas por pagar	502	783
Otras cuentas por pagar	4,052	4,443
	<u>37,613</u>	<u>48,813</u>

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

## 17 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>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Costo -		
Saldos al 1 de enero	30,850	37,543
Adiciones	1,209	8,650
Retiro	(1,144)	-
Reclasificación a propiedad de inversión (Ver Nota 13)	-	(15,343)
Saldos al 31 de diciembre	<u>30,915</u>	<u>30,850</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(10,155)	(8,151)
Adiciones (b), Nota 20(a)	(3,290)	(3,666)
Retiro	693	-
Reclasificación a propiedad de inversión	-	1,662
Saldos al 31 de diciembre	<u>(12,752)</u>	<u>(10,155)</u>
Valor neto	<u>18,163</u>	<u>20,695</u>

- (a) Al 31 de diciembre 2024 y de 2023, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 20(a).
- (b) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 “Arrendamientos”) se encuentran conformado de la siguiente manera:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Pasivo por arrendamiento	36,173	38,257
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	3,340	2,752
Porción no corriente	<u>32,833</u>	<u>35,505</u>
	<u>36,173</u>	<u>38,257</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 7.13% 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>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Saldo inicial	38,257	33,190
Adiciones	1,209	8,650
Gastos por intereses financieros, Nota 22(b)	2,286	2,220
Pago de intereses de arrendamientos	(2,286)	(2,220)
Pagos de arrendamiento	(2,399)	(4,766)
Baja de contratos	(1,144)	-
Diferencia en cambio, neto	250	1,183
Saldo final	<u>36,173</u>	<u>38,257</u>

## 18 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	S/000	S/000
Al 1 de enero	(536,749)	(615,671)
Ajustes (*)	-	2,865
Cargo al estado de resultados, Nota 23(d)	61,177	71,180
Abono a otros resultados integrales	<u>1,343</u>	<u>4,877</u>
Al 31 de diciembre	<u>(474,229)</u>	<u>(536,749)</u>

- (\*) En el 2023 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:

	<u>Pérdida Tributaria</u> S/000	<u>NIIF 15</u> S/000	<u>NIIF 9</u> S/000	<u>Arrenda- mientos</u> S/000	<u>Valor razonable derivados a ORI</u> S/000	<u>Activos financieros a valor razonable a ORI</u> S/000	<u>Provisiones</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Activo diferido</b>								
Al 1 de enero de 2023	67,113	5,570	3,584	911	(4,760)	300	50,776	123,494
(Cargo) abono resultados	3,170	(1,509)	652	25	-	-	14,548	16,886
Otros resultados integrales	-	-	-	-	2,067	(300)	3,110	4,877
Al 31 de diciembre de 2023	70,283	4,061	4,236	936	(2,693)	-	68,434	145,257
(Cargo) abono resultados (*)	(11,727)	208	(190)	201	-	-	-	(11,508)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	1,343	-	-	1,343
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>58,556</b>	<b>4,269</b>	<b>4,046</b>	<b>1,137</b>	<b>(1,350)</b>	<b>-</b>	<b>68,434</b>	<b>135,092</b>

	<u>Depreciación acelerada</u> S/000	<u>Venta a plazo</u> S/000	<u>Mayor valor de propiedades de inversión</u> S/000	<u>Provisiones</u> S/000	<u>Total</u> S/000
<b>Pasivo diferido</b>					
Al 1 de enero de 2023	(103,745)	(222,253)	(418,326)	5,159	(739,165)
(Cargo) abono resultados	(1,665)	4,350	51,609	-	54,294
Ajuste resultados acumulados	-	-	3,058	(193)	2,865
Al 31 de diciembre de 2023	(105,410)	(217,903)	(363,659)	4,966	(682,006)
(Cargo) abono resultados	(5,185)	15,184	60,154	2,532	72,685
Al 31 de diciembre de 2024	<b>(110,595)</b>	<b>(202,719)</b>	<b>(303,505)</b>	<b>7,498</b>	<b>(609,321)</b>

- (\*) En el 2024, el activo diferido por pérdidas tributarias disminuyó principalmente por el castigo de la pérdida tributaria de Inversiones San Silvestre S.A.C. por S/5,575 miles, compensación de pérdidas tributarias en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/5,371 miles y Centenario Desarrollo Inmobiliario S.A.C. por S/815 miles.

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Impuestos diferidos activos	13,211	20,331
Impuestos diferidos pasivos	(487,441)	(557,080)
	<u>(474,230)</u>	<u>(536,749)</u>

## 19 PATRIMONIO

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2024, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

<b>Porcentaje de participación del capital</b>	<b>Número de accionistas</b>	<b>Porcentaje de participación</b>
		<b>%</b>
Hasta 1.00	2,209	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	<u>2,229</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.15 (S/1.53 por acción al 31 de diciembre de 2023) y una frecuencia de negociación de 7.63% (8.37% al 31 de diciembre de 2023).

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:

	<b>Reserva legal</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Saldo final</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2023</b>	96,660	68,947	165,607
Transferencia de resultados acumulados	5,094	1,581	6,675
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>101,754</u>	<u>70,528</u>	<u>172,282</u>
Transferencia de resultados acumulados	5,324	2,545	7,869
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	<u>107,078</u>	<u>73,073</u>	<u>180,151</u>

(c.1) Reserva legal -

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

En Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles. En Sesión de Directorio del 12 de abril de 2023, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,094 miles.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2024, la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C. constituyó reservas por S/2,545 miles (S/1,581 miles en el 2023 por las subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C. y Centenario Hoteles S.A.C.).



(d) 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.

(e) 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 de Centro Empresarial El Derby S.A. del 9 de mayo de 2024, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/4,015 miles, cancelados en el 31 de mayo y el 29 de noviembre del 2024.

En Junta General de Accionistas de Centro Empresarial El Derby S.A. del 12 de abril de 2023, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,526 miles, cancelados en el 26 de mayo y el 24 de noviembre del 2023.

(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.

## 20 COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos, servicio y administración de inmuebles	Gastos de administración	Gastos de venta	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
<b>2024</b>				
Servicios prestados por terceros (c)	37,673	54,073	47,138	138,884
Cargas de personal (b)	6,798	38,101	13,653	58,552
Tributos	-	11,435	83	11,518
Depreciación, Nota 12	-	2,991	-	2,991
Cargas diversas de gestión	655	4,544	2,152	7,351
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	38	38
Amortización	-	2,688	-	2,688
Amortización de activos por derecho en uso, Nota 17(b)	-	3,290	-	3,290
	<u>45,126</u>	<u>117,122</u>	<u>63,064</u>	<u>225,312</u>
<b>2023</b>				
Servicios prestados por terceros (c)	33,776	55,831	48,048	137,655
Cargas de personal (b)	7,198	34,765	11,992	53,955
Tributos	-	15,216	55	15,271
Depreciación, Nota 12	-	3,471	-	3,471
Cargas diversas de gestión	328	3,558	1,582	5,468
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	2,772	2,772
Amortización	-	2,613	-	2,613
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 17(b)	-	3,666	-	3,666
	<u>41,302</u>	<u>119,120</u>	<u>64,449</u>	<u>224,871</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Sueldos y salarios	39,220	33,628
Participación de trabajadores	6,675	4,521
Beneficios sociales	3,000	2,567
Aportes sociales	2,486	2,096
Indemnizaciones de personal	2,272	6,841
Remuneración al Directorio	1,304	1,416
Otros	3,595	2,886
	<u>58,552</u>	<u>53,955</u>

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

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Reparación y mantenimiento	30,193	25,427
Honorarios profesionales	24,782	27,177
Servicios de publicidad	23,464	26,165
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	19,278	18,352
Electricidad y agua	17,709	17,756
Seguridad y vigilancia	12,670	13,585
Alquileres (c.1)	4,916	3,365
Gastos de comunicación	2,804	2,191
Comisiones ventas y/ o alquiler	860	2,367
Otros	2,208	1,270
	<u>138,884</u>	<u>137,655</u>

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

## 21 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Consentimiento contrato venta malls (*)	2,664	-
Recupero impuestos municipales (**)	1,769	-
Contribuciones reembolsables (***)	1,075	-
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	804	-
Recupero de reembolsos de terceros	772	-
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 7(d)	286	253
Penalidades comerciales	65	-
Ingreso por venta de propiedades y equipo	-	115
Otros	1,978	693
	<u>9,413</u>	<u>1,061</u>

(\*) Corresponde a la venta del derecho de superficie de un terreno ubicado en el Distrito de Huaura, departamento de Lima.

(\*\*) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.

(\*\*\*) Durante el 2024, corresponde a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos de desarrollo urbano.

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Castigo créditos de impuestos locales (a)	6,442	-
Castigo de anticipos otorgados a proveedores (b)	1,083	-
Sanciones administrativas y fiscales (d)	939	644
Gastos asociados a proyectos (c)	516	3,855
Indemnizaciones a clientes (e)	415	2,476
Gastos por siniestros	243	1,572
Retiros de propiedades y equipo, Nota 12	-	76
Donaciones	-	51
Otros	518	864
	<u>10,156</u>	<u>9,538</u>

(a) Con fecha 23 de diciembre de 2024, la Junta General de Accionistas tomó la decisión de aprobar el proceso de liquidación de la subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C., por lo que se reconoció el castigo del crédito fiscal, el cual no sería recuperado.

(b) En diciembre de 2024, Corporación Miyasato S.A.C - En Liquidación emitió notas de crédito por S/2,344 miles por obras no concluidas en el proyecto de remodelación de las torres de Camino Real, las cuales fueron compensadas con las facturas pendientes de pago, quedando un saldo por anticipo otorgado a proveedores de S/1,083 miles, el cual fue reconocido en el gasto por la baja probabilidad de recupero.

(c) En el periodo 2023, los gastos de proyectos corresponden principalmente a la reparación de suelo reforzado y vías complementarias en los proyectos: La Estancia, Esmeralda 4 y Santa María 10D.

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

(e) En el 2024 y 2023, corresponde a gastos por indemnizaciones pagadas a los clientes principalmente del proyecto Loma Bonita.

## 22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Intereses por depósitos en instituciones financieras	1,127	1,902
Ingresos financieros por liquidación de instrumentos financieros derivados	-	2
Extorno valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 8(g)	-	309
Intereses moratorios de cuentas por cobrar	3,131	3,309
Otros ingresos financieros	422	2,230
	<u>4,680</u>	<u>7,752</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14(f)	81,598	81,568
Devengamiento de costos transaccionales	5,957	4,154
Intereses por pagarés comerciales, Nota 15	4,942	5,189
Intereses de terceros comerciales	4,351	6,635
Intereses de pasivos por arrendamientos, Nota 17(d)	2,286	2,220
Gastos financieros de derivados liquidados, Nota 27	82	-
Otros gastos financieros	170	12
	<u>99,386</u>	<u>99,778</u>

## 23 SITUACIÓN 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 2024 y de 2023 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, 2021, 2023, 2024. El periodo 2022 en proceso de fiscalización.
Centro Empresarial El Derby S.A.	2020 al 2024
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2020 al 2024
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2020 al 2024 y 2019 (Periodo fiscalizado)
Edificaciones Macrocomercio S.A. – Liquidada	2020 al 2024
Edificaciones Melgarejo S.A.C. – Liquidada	2020 al 2024
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2020 al 2024
Interamerica de Comercio S.A.	2020 al 2024
Centenario Corporativo S.A.C. – Liquidada	2020 al 2024
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2020 al 2024
Centenario Oficinas S.A.C. – Liquidada	2020 al 2024
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2020 al 2024
Administradora Camino Real S.A.	2020 al 2024
Inversiones San Silvestre S.A.	2020 al 2024
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2020 al 2024

En Inversiones Centenario S.A.A., el periodo 2015 se encuentra abierto a fiscalización hasta el periodo 2024, debido a que se rectificó en diciembre de 2020, para corregir la determinación del impuesto a las ganancias de dicho periodo, principalmente por un ajuste en la partida de ventas a plazos.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(48,754)	(38,398)
Diferido, Nota 18(a)	61,177	71,180
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>12,423</u>	<u>32,782</u>

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

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(84,197)	(100.00)	(129,278)	(100.00)
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	24,838	29.50	38,137	29.50
Agregados permanentes	(3,844)	(4.57)	(3,895)	(3.01)
Castigo de crédito fiscal	(1,900)	(2.26)	-	-
Castigo de pérdida tributaria reconocido como activo diferido	(5,575)	(6.62)	-	-
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta y cambio de estimado en la DJ	(1,396)	(1.66)	(2,513)	(1.94)
Dividendos percibidos	300	0.36	1,053	0.81
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>12,423</u>	<u>14.77</u>	<u>32,782</u>	<u>25.36</u>

- (\*) Por el año 2024, corresponde principalmente a los ajustes del impuesto a las ganancias como resultado de la fiscalización del periodo 2020 realizada por la Administración Tributaria y por el acogimiento al fraccionamiento especial propuesto en el Decreto Legislativo N° 1634 del periodo 2017.

Por el año 2023, corresponde principalmente a los ajustes del impuesto a las ganancias como resultado de las fiscalizaciones realizadas por la Administración Tributaria SUNAT de los periodos 2017, 2018 y 2019.

- (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.

- (h) Normas y jurisprudencias vinculantes en materia tributaria más relevantes aplicables para el año 2025, que fueran publicadas en el 2024 o antes:

#### **Ley No.31962**

A través de esta ley, se sinceran los intereses por devoluciones de pagos de tributos en exceso o indebidos, por retenciones o percepciones no aplicadas del IGV y actualización de multas.

En ese sentido, se eliminará la diferenciación entre la tasa que SUNAT cobraba por deudas no pagadas (0.9% mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42% mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9% mensual.

La nueva tasa será aplicable inclusive a las solicitudes de devolución de pagos indebidos o en exceso que se encuentren en trámite al 1 de enero de 2024.

Respecto a la actualización de las multas, el interés se aplica desde la fecha en que se exige el pago de la multa al deudor por parte de la Administración. Las multas impagas son actualizadas aplicando el interés a que se refiere el artículo 1244 del Decreto Legislativo 295, Código Civil.

#### **Decreto Supremo No.320-2023-EF que reglamenta el Decreto Legislativo 1535**

Se ha publicado el Reglamento del Decreto Legislativo No.1535 que regula la calificación de los sujetos contribuyentes en base a perfiles de cumplimiento.

El Reglamento ha previsto que el perfil de cumplimiento se aplicará en una primera etapa, a los sujetos que en el período de evaluación generan rentas de tercera categoría, con prescindencia de si están exonerados o no del impuesto a la renta (IR) y cualquiera sea el régimen tributario que les corresponda o la tasa del impuesto a la renta que les resulte aplicable.

Los perfiles asignados serán los siguientes:

Calificación A: Nivel de cumplimiento muy alto.

Calificación B: Nivel de cumplimiento alto.

Calificación C: Nivel de cumplimiento medio.

Calificación D: Nivel de cumplimiento bajo.

Calificación E: Nivel de cumplimiento muy bajo.

Es importante considerar que, tratándose de obligaciones en las que una de las partes de la obligación sea un sujeto al que la SUNAT hubiera calificado con cualquiera de los 2 niveles más bajos de cumplimiento, el monto a partir del cual se debe utilizar Medios de Pago equivaldrá al 30% del monto pactado.

Cabe indicar que los sujetos incluidos en el Régimen de Buenos Contribuyentes a que se refiere el Decreto Legislativo No.912, continuarán aplicando las normas que otorgan un tratamiento específico por su calidad de tales, hasta que surta efecto la primera asignación del perfil de cumplimiento reglamentada bajo el Decreto Supremo bajo comentario.

#### **Decreto Legislativo No.1540**

A partir del 1 de julio de 2024, existirá nueva forma para llevar el Registro de Ventas e Ingresos, aplicable a los emisores electrónicos de comprobantes de pago que lleven de forma electrónica el Registro de Ventas e Ingresos. En el caso que el emisor omita presentar su Registro de Ventas en los plazos establecidos, la Administración Tributaria podrá generar el registro de ventas propuesto, sin que esto exima al contribuyente de las multas correspondiente.

La SUNAT consignará la información y el contribuyente debe confirmar, rectificar o complementar. Si no lo hace, se entiende presentada la Declaración Jurada.

Los detalles sobre el reporte serán aprobados mediante Resolución de Superintendencia.

#### **Decreto Legislativo No.1545**

A partir del 01 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

Tratándose de préstamos en moneda nacional, se devenga un interés no inferior a la TAMN que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste de 0,42.

En el caso de préstamos en moneda extranjera se presumirá que se devenga un interés no inferior a la tasa activa de mercado promedio mensual en moneda extranjera (TAMEX) que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste 0,65.

Mediante Decreto Supremo, el MEF podrá actualizar los referidos factores, los cuales serán mayores a cero y menores o iguales a uno. A esos efectos se deberán considerar las tasas de interés activas existentes en el mercado financiero nacional y las relaciones históricas entre estas, de ser el caso.

#### **Decreto Supremo No.137-2023-EF**

A través de esta norma, se ha fijado una nueva tasa preferencial predominante para efectos del cálculo del IR de las personas jurídicas no domiciliadas que perciben intereses provenientes de créditos externos.

Ante la discontinuidad del uso de la tasa LIBOR, se considera ahora como tasa preferencial predominante a la tasa SOFR promedio a 30 días más cuatro puntos, cualquiera sea la plaza de donde provenga el crédito, la moneda o el plazo de vencimiento pactado.

### **Decreto Supremo No.309-2023-EF**

A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024.

El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

- Las personas naturales que obtengan rentas de trabajo, contarán con mayor umbral de ingresos exentos del IR.
- Se incrementa el monto de ingresos mínimos para el acogimiento a determinados regímenes con menor carga tributaria como el MYPE Tributario.
- Los contribuyentes del impuesto predial y alcabala contarán con rangos mayores para la aplicación de menores tasas o para la determinación de la parte inafecta.
- Se incrementa el importe para determinar la devolución de impuestos retenidos en exceso.
- Supuestos excluidos del EBITDA Tributario.
- La determinación del tramo para la enajenación indirecta.
- Se incrementa el límite máximo de multas en determinadas infracciones tributarias, como en el caso de las infracciones que se determinan en base a los ingresos netos del infractor; así como sobre el cálculo de multas que impone la SUNAT y el SUNAFIL por detección de infracciones de orden laboral.

### **Ganancia de capital obtenida en la Bolsa de Valores de Lima - BVL**

Desde el 2024, las ganancias de capital obtenidas por personas naturales en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) se encuentran gravadas con el IR (5%), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

### **Fraccionamiento especial de deudas tributarias y aduaneras exigibles hasta el 31 de diciembre de 2023**

La Ley 32220 publicada el 29 de diciembre de 2024 dispuso prorrogar hasta el 28 de febrero de 2025 el plazo para el acogimiento al fraccionamiento especial de deudas aprobado por D.Leg. 1634. Esta prórroga aplica para todas las modalidades de pago: contado, fraccionado y sumario.

### **Decreto Legislativo No.1669**

El gobierno ha establecido algunas novedades relevantes a la Ley del IGV. La actual ley del IGV permite a los contribuyentes declarar el crédito del IGV de las compras en la declaración del IGV hasta 12 meses después del mes de emisión de la factura. Ese término ha sido eliminado y reemplazado. A partir de la fecha en que la Administración Tributaria publique la Resolución de Superintendencia, los contribuyentes que presenten sus compras en libros electrónicos están obligados a declarar todas las compras realizadas dentro del mes en la declaración de IVA de ese período. En operaciones sujetas al SPOT, el IGV aún se puede utilizar en el mismo mes en que se registra en el libro de compras si el contribuyente cumple con el pago del SPOT. En caso contrario, el plazo máximo para cumplir con dicho pago para utilizar el crédito del IGV será de 3 meses. Transcurrido ese plazo el contribuyente habría perdido el derecho a utilizar el crédito del IGV.



## **24      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:

	<b>Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial</b>	<b>Arrendamiento de oficinas</b>	<b>Arrendamiento de centros comerciales</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Año 2024</b>					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	409,062	88,718	70,163	19,067	587,010
Costo de venta	(179,569)	-	-	(18,661)	(198,230)
Costo de servicios	-	(25,170)	(19,956)	-	(45,126)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(149,134)	(6,606)	4,921	333	(150,486)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>80,359</b>	<b>56,942</b>	<b>55,128</b>	<b>739</b>	<b>193,168</b>
Gastos de venta	(50,859)	(5,418)	(2,427)	(4,360)	(63,064)
Gastos de administración	(72,074)	(21,656)	(19,080)	(4,312)	(117,122)
Otros ingresos y gastos, neto	2,442	(3,041)	(3,615)	3,471	(743)
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>	<b>(40,132)</b>	<b>26,827</b>	<b>30,006</b>	<b>(4,462)</b>	<b>12,239</b>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	-	-	-	8,420	8,420
Ingresos y gastos financieros	(52,967)	(29,318)	(12,307)	(114)	(94,706)
Diferencia en cambio, neta	(7,073)	(1,534)	(1,213)	(330)	(10,150)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(100,172)</b>	<b>(4,025)</b>	<b>16,486</b>	<b>3,514</b>	<b>(84,197)</b>
Activo corriente	672,246	23,949	15,506	5,429	717,130
Activo no corriente	1,817,909	1,325,610	694,696	5,507	3,843,722
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,490,155</b>	<b>1,349,559</b>	<b>710,202</b>	<b>10,936</b>	<b>4,560,852</b>
Pasivo corriente	522,571	43,555	14,864	115	581,105
Pasivo no corriente	976,664	342,800	134,486	48,980	1,502,930
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,499,235</b>	<b>386,355</b>	<b>149,350</b>	<b>49,095</b>	<b>2,084,035</b>
<b>Año 2023</b>					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	308,246	85,365	67,495	117	461,223
Costo de venta	(114,863)	-	-	-	(114,863)
Costo de servicios	-	(22,201)	(19,101)	-	(41,302)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(34,083)	(128,899)	7,320	(19,282)	(174,944)
<b>Utilidad (pérdida) bruta</b>	<b>159,300</b>	<b>(65,735)</b>	<b>55,714</b>	<b>(19,165)</b>	<b>130,114</b>
Gastos de venta	(54,105)	(4,975)	(1,784)	(3,585)	(64,449)
Gastos de administración	(68,947)	(22,952)	(20,208)	(7,013)	(119,120)
Otros ingresos y gastos, neto	(8,001)	(576)	92	8	(8,477)
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>	<b>28,247</b>	<b>(94,238)</b>	<b>33,814</b>	<b>(29,755)</b>	<b>(61,932)</b>
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	-	-	-	1,917	1,917
Ingresos y gastos financieros	(48,969)	(31,084)	(12,195)	222	(92,026)
Diferencia en cambio, neta	15,213	4,213	3,331	6	22,763
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(5,509)</b>	<b>(121,109)</b>	<b>24,950</b>	<b>(27,610)</b>	<b>(129,278)</b>
Activo corriente	714,151	41,869	20,663	84	776,767
Activo no corriente	1,970,851	1,348,812	696,407	689	4,016,759
<b>Total activos de segmentos</b>	<b>2,685,002</b>	<b>1,390,681</b>	<b>717,070</b>	<b>773</b>	<b>4,793,526</b>
Pasivo corriente	561,230	52,761	17,100	18	631,109
Pasivo no corriente	1,114,957	356,559	134,455	-	1,605,971
<b>Total pasivos de segmentos</b>	<b>1,676,187</b>	<b>409,320</b>	<b>151,555</b>	<b>18</b>	<b>2,237,080</b>

## 25 PÉRDIDA POR ACCIÓN

La pérdida 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 2024 y de 2023 como sigue:

	<u>2024</u> S/000	<u>2023</u> S/000
Pérdida atribuible a la participación controlante de la Compañía	(77,524)	(95,534)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Pérdida básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.13)	(0.17)

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.

## 26 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

### (a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, por presuntas infracciones a la regulación de consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a los que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante INDECOPI y se encuentra pendiente la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.
- (a.2) En el año 2020, se notificó una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.
- (a.3) Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentará una reclamación en febrero de 2025. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales esta contingencia es de carácter posible.
- (a.4) 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 2024, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/3,836 miles y US\$3,047 miles (al 31 de diciembre de 2023, por S/4,014 miles).

## 27 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

Entidad	Valor de referencia	Vencimiento
	2024 y 2023	
	US\$000	

Scotiabank Perú S.A.A.	104,000	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 SOFR a 90 días + 2.76161% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

## 28 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	Nota	2024	2023
		S/000	S/000
Pérdida neta		(71,774)	(96,496)
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(d)	38	2,772
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7(d)	(286)	(253)
Recupero de pérdida esperada de Extorno de provisión de la provisión del valor presente de otras cuentas por cobrar	8(g)	-	(309)
Depreciación	12	2,991	3,471
Amortización	20(a)	2,688	2,613
Ganancia (pérdida) por venta de propiedades y equipo	12	-	(38)
Depreciación activo derecho de uso	17(a)	3,290	3,666
Efecto neto de retiros de arrendamientos	17(a)	(693)	-
Diferencia en cambio de arrendamientos	17(d)	250	1,183
Intereses devengados	14(d) y 17(d)	83,884	83,788
Impuesto a las ganancias diferidos	18	(61,177)	(71,180)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13	150,486	174,944
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	11(e)	(7,403)	(1,917)
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		2,411	153,236
Otras cuentas por cobrar, neto		19,357	(19,067)
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas		140	(173)
Inventarios, neto		131,362	65,705
Gastos contratados por anticipado		897	(1,437)
Cuentas por pagar comerciales		10,723	(107,330)
Otras cuentas por pagar		(11,833)	(9,640)
Otras cuentas por pagar a relacionadas		-	(254)
Ingresos diferidos		(19,033)	28,620
<b>Efectivo neto provisto de las actividades de operación</b>		<b>236,318</b>	<b>211,904</b>

## **29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Con fecha 29 de enero de 2025, la subsidiaria de la Compañía, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("CRI"), celebró un contrato de compraventa de acciones con Arauco Holding Perú S.A.C. ("Parque Arauco"), para la transferencia del cien por ciento (100%) de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C. ("MZ"), sociedad que opera el Centro Comercial "Minka", y su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente, en proceso de liquidación) por un precio de S/381,100 miles (Trecientos ochenta y un millones cien mil y 00/100 Soles), estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

El cierre y consumación de la referida transacción se encuentra sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, entre ellas, la obtención por parte de Parque Arauco de la autorización del INDECOPÍ bajo la Ley N° 31112, Ley que establece el Control Previo de Operaciones de Concentración Empresarial.

En adición a lo mencionado, entre el 31 de diciembre de 2024 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.