

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2024, 31 DE
DICIEMBRE DE 2023 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2023

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2023

CONTENIDO	Páginas
Estado consolidado de situación financiera intermedio condensado	3
Estado consolidado de resultados intermedio condensado	4
Estado consolidado de otros resultados integrales intermedio condensado	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio condensado	6
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio condensado	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios condensados	8 - 26

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

ACTIVO

		30 de setiembre <u>2024</u> S/000	31 de diciembre de <u>2023</u> S/000
	<u>Nota</u>		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	88,570	119,995
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	144,100	161,896
Otras cuentas por cobrar, neto		54,775	65,513
Inventarios, neto	8	381,650	425,612
Gastos contratados por anticipado		<u>4,823</u>	<u>3,751</u>
Total activo corriente		<u>673,917</u>	<u>776,767</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	644,928	679,554
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo		20,311	19,691
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo			642
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		726	1,452
Activos por derecho de uso, neto		18,763	20,695
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos		91,602	97,757
Propiedades y equipo, neto		22,167	23,139
Propiedades de inversión	10	2,940,077	3,135,302
Activos intangibles, neto		20,334	18,196
Activo por impuesto a las ganancias diferido		<u>20,135</u>	<u>20,331</u>
Total activo no corriente		<u>3,779,043</u>	<u>4,016,759</u>
Total activo		<u>4,452,960</u>	<u>4,793,526</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de setiembre <u>2024</u> S/000	31 de diciembre de <u>2023</u> S/000
	<u>Nota</u>		
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	11	275,528	279,450
Cuentas por pagar comerciales	12	225,676	270,493
Otras cuentas por pagar		50,829	48,813
Pasivo por arrendamiento		3,054	2,752
Ingresos diferidos		<u>15,015</u>	<u>29,601</u>
Total pasivo corriente		<u>570,102</u>	<u>631,109</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	11	818,797	923,552
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	12	89,858	89,834
Pasivo por arrendamiento		33,196	35,505
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido		<u>490,031</u>	<u>557,080</u>
Total pasivo no corriente		<u>1,431,882</u>	<u>1,605,971</u>
Total pasivo		<u>2,001,984</u>	<u>2,237,080</u>
Patrimonio			
Capital emitido	13	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reservas		177,606	172,282
Resultados no realizados		3,250	6,433
Resultados acumulados		<u>1,117,126</u>	<u>1,224,457</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2,385,233</u>	<u>2,490,423</u>
Participación no controlante		<u>65,743</u>	<u>66,023</u>
Total patrimonio neto		<u>2,450,976</u>	<u>2,556,446</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>4,452,960</u>	<u>4,793,526</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 26 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS

	Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de	
		2024	2023
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales		247,591	300,461
Ingreso por venta de lotes industriales		31,880	8,193
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales		82,339	80,733
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales		68,516	72,207
Ingresos por administración de inmuebles		33,726	31,698
Ingresos por venta de macrolotes		12,184	15,300
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales		(119,054)	(194,586)
Otros ingresos operativos		<u>17,247</u>	<u>15,608</u>
Total ingresos		<u>374,428</u>	<u>329,614</u>
Costo de venta de lotes residenciales		(131,448)	(144,935)
Costo de venta de lotes industriales		(21,074)	(5,234)
Costo de arrendamiento y servicios		(6,014)	(4,278)
Costo de administración de inmuebles		(26,706)	(24,673)
Costo de venta de macrolotes		(7,792)	(8,524)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales		<u>58,108</u>	<u>98,173</u>
Total costos		<u>(134,926)</u>	<u>(89,471)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(184,786)	(116,718)
Utilidad (pérdida) bruta		<u>54,716</u>	<u>(123,425)</u>
Gastos de venta	14	(47,083)	(46,959)
Gastos de administración	14	(83,573)	(85,624)
Otros ingresos		4,324	2,129
Otros gastos		(1,243)	(6,500)
Pérdida operativa		<u>(72,860)</u>	<u>(13,529)</u>
Ingresos financieros		4,019	6,109
Gastos financieros		(74,314)	(74,808)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos		5,689	(4,654)
Dividendos recibidos de inversión financiera		1,017	-
Diferencia en cambio, neta		(669)	6,670
(Pérdida) antes del impuesto a las ganancias		<u>(137,120)</u>	<u>(80,212)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>38,847</u>	<u>18,784</u>
Pérdida neta		<u>(98,272)</u>	<u>(61,428)</u>
Pérdida atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(102,007)	(60,860)
Participación no controlante		<u>3,734</u>	<u>(568)</u>
		<u>(98,272)</u>	<u>(61,428)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)		<u>0.17</u>	<u>0.11</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)		<u>577,245</u>	<u>577,245</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 26 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS CONDENSADOS

<u>Nota</u>	<u>Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
(Pérdida) utilidad neta	(98,272)	(61,428)
Otros resultados integrales		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido		887
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados		
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	(3,183)	(1,646)
Total otros resultados integrales	(3,183)	(759)
Resultado integral neto	<u>(101,455)</u>	<u>(62,187)</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 26 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO POR EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2024 Y 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
Saldos al 1 de enero de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>165,607</u>	<u>10,659</u>	<u>1,329,150</u>	<u>2,592,667</u>	<u>70,510</u>	<u>2,663,177</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(60,860)	(60,860)	(568)	(61,428)
Activos financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	887	-	887	-	887
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(1,646)	-	(1,646)	()	(1,646)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>165,607</u>	<u>(759)</u>	<u>(60,860)</u>	<u>(61,619)</u>	<u>(568)</u>	<u>(62,187)</u>
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	6,675	-	(6,675)	-	(3,525)	(3,525)
Ajuste	-	-	-	-	()	-	461	461	()	461
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	(4,199)	-	-	(4,199)	(4,199)	-	(4,199)
Saldos al 30 de setiembre de 2023	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>(1,929)</u>	<u>172,282</u>	<u>9,901</u>	<u>1,262,076</u>	<u>2,527,311</u>	<u>66,417</u>	<u>2,593,728</u>
Saldos al 1 de enero de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>6,432</u>	<u>1,224,457</u>	<u>2,490,422</u>	<u>66,024</u>	<u>2,556,446</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(102,007)	(102,007)	3,734	(98,272)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(3,183)	-	(3,183)	()	(3,183)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>(3,183)</u>	<u>(102,007)</u>	<u>(105,190)</u>	<u>3,734</u>	<u>(101,455)</u>
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	5,324	-	(5,324)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	()	()	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de setiembre de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>177,606</u>	<u>3,250</u>	<u>1,117,126</u>	<u>2,385,233</u>	<u>65,742</u>	<u>2,450,976</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 26 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS

Nota	Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de	
	2024 S/000	2023 S/000
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipo de cliente	341,267	355,227
Intereses cobrados por ventas a plazo	68,516	72,207
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(173,487)	(183,875)
Pago tributos	(34,309)	(53,345)
Devolución de tributos	12,597	1,667
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(49,553)	(47,342)
Otras cobranzas (pagos) de efectivo relativo a la actividad	(5,728)	(20,546)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	159,303	123,993
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	9 -	4
Pago de intereses de arrendamientos	9 -	-
Préstamos otorgados a relacionadas	9 (75)	(3,090)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	9 -	25
Cobranza de dividendos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	3,165	3,691
Descapitalización de inversión en negocio conjunto	12,637	8,250
Adiciones de propiedades de inversión	10 (22,270)	(47,126)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	(2,366)	-
Compra de propiedades y equipos	(1,306)	(890)
Compra de intangibles	(4,080)	(2,595)
Cobro por venta de propiedades y equipos	-	115
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	(14,295)	(41,616)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Pago de obligaciones financieras	11 (182,043)	(200,555)
Pago de intereses de obligaciones financieras	11 (67,561)	(64,899)
Pago de arrendamientos	(1,689)	(2,542)
Dividendos pagados a no controladores	(2,329)	(1,565)
Pago de intereses de arrendamientos	(1,731)	(1,423)
Obtención otros pasivos financieros	78,920	83,000
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	(176,433)	(187,984)
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(31,425)	(105,607)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	119,995	154,857
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	88,570	49,250

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 26 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
CONDENSADOS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE
2023 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2023

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

1.2 Actividad económica -

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

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta, 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 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene un portafolio de proyectos en los distritos de Carabaylo, 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.

<u>Nombre</u>	<u>Actividad económica</u>
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de habilitación urbana de lotes residenciales para su posterior venta; asimismo es holding de los negocios de desarrollo urbano del Grupo.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de construcción, remodelación de oficinas y centros comerciales para su posterior arrendamiento; asimismo es holding de los negocios de arrendamiento del Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.,	Esta entidad se encargará del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real en el distrito de San Isidro. Se espera 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 ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.;	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Multimercados Zonales S.A.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 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre del 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	2,685,267	2,762,612	452,602	556,002	2,232,665	2,206,610	26,055	48,595
Subsidiarias –										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.		100.00	1,040,772	1,260,990	408,827	510,435	631,945	750,555	(115,427)	(5,938)
Centenario Hoteles S.A.C.		100.00	38,490	36,294	3,66	7,956	34,624	28,338	(599)	(122)
Multimercados Zonales S.A.C.		99.99	556,529	540,210	222,339	222,745	334,190	317,466	16,725	21,554
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C		99.99	14,347	13,989	2,671	2,664	11,676	11,325	351	181
Interamerica de Comercio S.A.C.		99.99	2,251	2,174	840	861	1,411	1,313	98	90
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.		99.99	13,075	17,500	9,658	14,110	3,416	3,390	26	772
Centenario Corporativo S.A.C. - En Liquidación		99.99	-	-	-	-	-	-	-	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.		99.99	1,445,793	1,521,061	546,217	615,173	899,576	905,887	8,689	975
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.		99.99	1,954,664	1,957,675	570,253	558,596	1,384,411	1,399,079	(14,669)	(62,038)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.		99.99	222,991	224,250	79,437	73,266	143,554	150,984	(7,430)	(3,122)
Centro Empresarial El Derby S.A.		51.00	190,164	186,764	55,988	52,017	134,176	134,747	7,621	(1,159)

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

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	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
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	54,739	54,557	21,195	22,769	33,545	31,788	2,4778	4,125
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	230,021	347,337	118,577	223,178	111,444	124,158	16,859	860
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	80,608	81,463	67,550	68,373	13,058	13,090	(5,528)	(7,925)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	29,788	30,306	12,320	13,604	17,467	16,701	(388)	(244)

1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2024 han sido emitidos con autorización de la Gerencia.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 y de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N°34, "Información Financiera Intermedia" (NIC 34) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB)."

La información del estado consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y las correspondientes notas se derivan de los estados financieros auditados a esa fecha.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados surgen de los registros contables y son preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se miden a valor razonable. Los estados financieros consolidados intermedios condensados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta. Las políticas contables aplicadas son consistentes con las del ejercicio anual 2023 y el período intermedio comparativo.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para los estados financieros anuales y deben ser leídos junto con los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Cambios en las normas aplicables a partir del 1 de enero de 2020 -

Las siguientes normas y modificaciones son de aplicación obligatoria por primera vez para el ejercicio que inició el 1 de enero de 2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Políticas contables significativas -

Las políticas contables aplicadas son consistentes con las de los estados financieros anuales para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, como se describe en ellos, excepto por el tratamiento contable del impuesto a las ganancias en los períodos intermedios, que se contabilizan utilizando la tasa impositiva que sería aplicable a la ganancia o pérdida anual total esperada (ver Nota 5 y Nota 16). El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce en cada período intermedio según la mejor estimación de la tasa de impuesto a las ganancias anual efectiva esperada para el año completo. La Compañía considera que el importe devengado por el gasto por impuesto a las ganancias en un período intermedio puede tener que ajustarse en un período intermedio posterior de ese mismo año, si cambia la estimación de la tasa del impuesto a las ganancias efectiva anual.

4 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (principalmente riesgo de cambio, 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.

Los estados financieros consolidados intermedios condensados no incluyen toda la información y revelación de la administración del riesgo financiero requerida en los estados financieros separados anuales; deben leerse junto con los estados financieros separados anuales de la Compañía al 31 de diciembre de 2023.

(a) Riesgo de mercado -

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. 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.

(ii) 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 30 de setiembre de 2024, el Grupo mantiene obligaciones a tasa variable por el préstamo sindicado.

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 30 de setiembre de 2024 el Grupo tiene cobertura (Swap) del 65% del préstamo sindicado a tasa variable.

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 y el riesgo es monitoreado por el 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 expuesta a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de financiamiento de venta de lotes a largo plazo que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(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 tiene una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre los requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas, de modo que no incumpla con los límites de endeudamiento, 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 se invierten en cuentas corrientes que generan intereses, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad del Grupo 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 al 30 de setiembre de 2024 respecto al año 2023.

Los ratios de apalancamiento al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, fueron como sigue:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	1,496,939	1,650,399
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(88,570)	(119,995)
Deuda neta (A)	1,408,369	1,530,404
Total patrimonio (B)	2,450,976	2,556,446
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.57</u>	<u>0.60</u>

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

5 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados requiere que la Compañía efectúe juicios, estimados y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y en los saldos de los activos y pasivos, los ingresos y los gastos. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

En la preparación de los estados financieros consolidados intermedios condensados, los juicios y estimaciones relevantes hechas por la Compañía en la aplicación de las políticas contables de la

Compañía y en la información crítica para la estimación de incertidumbres fueron las mismas que se aplicaron en los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, con la excepción de los cambios en las estimaciones que se requieren para determinar la provisión para el impuesto sobre las ganancias.

(i) Impuesto a las ganancias -

Para determinar el impuesto a las ganancias en los periodos intermedios, la Compañía utiliza la tasa de impuesto efectiva que sería aplicable a la ganancia o pérdida anual total esperada (Nota 16), que requiere el juicio de la Compañía para determinar los resultados esperados a efectos impositivos.

(ii) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se ha deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(iii) 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.

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

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos del Grupo se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	82,042	110,361
Fondos fijos	<u>50</u>	<u>51</u>
	82,092	110,412
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental	4,385	6,823
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank	<u>2,093</u>	<u>2,760</u>
	<u>88,570</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.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	820,415	866,913
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	15,471	17,344
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 9(b)	<u>561</u>	<u>432</u>
	836,447	884,689
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c)	(18,704)	(16,520)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	<u>(28,715)</u>	<u>(26,719)</u>
	<u>789,028</u>	<u>841,450</u>
Por plazo -		
Porción corriente	144,100	161,896
Porción no corriente	<u>644,928</u>	<u>679,554</u>
	<u>789,028</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 30 de setiembre de 2024 y de 2023, el Grupo ha reconocido S/68,516 miles y S/72,207 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 movimiento de la estimación de 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>
Saldo inicial	16,520	17,245
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales Nota 14	1,240	1,577
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 14	1,131	1,195
Otros recuperos	(163)	(253)
Otros	17	-
Castigos	(41)	(3,244)
Saldo final	<u>18,704</u>	<u>16,520</u>

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

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Más de un año	181,974	99,365
Entre tres y cinco años	162,154	257,986
Más de cinco años	<u>300,800</u>	<u>322,203</u>
	<u>644,928</u>	<u>679,554</u>

8 INVENTARIOS, NETO

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana	252,464	320,467
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana	34,679	70,899
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana	80,178	21,296
Otros terrenos	<u>14,329</u>	<u>12,950</u>
	<u>381,650</u>	<u>425,612</u>

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/247,591 miles y S/31,880 miles, respectivamente (S/300,461 miles y S/8,193 miles por ventas de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de setiembre de 2023), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por S/131,448 miles y S/21,074 miles, respectivamente (S/144,935 miles y S/5,234 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de setiembre de 2023, respectivamente).

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 y de 2023 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/12,184 miles y S/15,300 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2024 y 2023 por S/7,792 miles y S/8,524 miles, respectivamente.

9 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Las siguientes transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados integrales intermedio condesando por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 y de 2023 son 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.C.	149	92
Interés por préstamos a partes relacionadas		
Inversiones Real Once S.A.C.	23	31
Grupo Censal S.A.C.	-	85
Alquileres de inmuebles		
Paz Centenario S.A.	132	133
Dividendos percibidos de relacionadas		
Paz Centenario S.A.	1,017	-
Universal Textil S.A.	-	887
Enotria S.A.	2,149	-

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 comprenden:

	<u>2024</u> <u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	28	11	8	12
Inversiones Real Once S.A.	533	-	424	-
	<u>561</u>	<u>11</u>	<u>432</u>	<u>12</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	-	-	479	-
Grupo Censal S.A.C.	-	-	163	-
Villa Club S.A.	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>642</u>	<u>-</u>

10 PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, este rubro comprende:

	<u>2024</u> <u>S/000</u>	<u>2023</u> <u>S/000</u>
Oficinas (a)	947,063	964,834
Urbanizaciones (b)	450,919	541,775
Industrial (c)	533,858	626,329
Centros comerciales (d)	648,144	639,699
Banco de tierras (e)	360,093	362,665
	<u>2,940,077</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) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él. Durante el 2022 el Grupo transfirió al rubro de Urbanizaciones el proyecto Entrevalles el que contará con diez etapas. La primera etapa ya fue entregada y la segunda etapa se encuentra en proceso inicial de habilitación urbana del rubro de inventarios.
- (d) Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre del 2023, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (e) Al 30 de setiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (f) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 y de 2023, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/82,339 miles y S/80,733 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	265	27,740
Costos incurridos por obras en curso	22,006	62,249
Transferencia a inventarios de lotes residenciales y lotes industriales	(32,709)	(91,835)
Transferencia de inventarios a macrolotes	-	(5,631)
Transferencia de propiedad y equipo		6,102
Transferencia de activo por derecho en uso		13,681
Cambios en el valor razonable	(184,786)	(174,944)
Ajustes al valor razonable (*)	-	(9,842)
Saldo final	<u>2,940,077</u>	<u>3,135,302</u>

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

- (h) Contrato por predio adquirido en Chilca -

El 30 de marzo de 2021, Centenario 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 ha resuelto 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 es que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, actualmente CDU no tiene obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tiene 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, tiene 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 de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. A inicios de marzo de 2023, se inició un proceso arbitral entre las partes en el que un tribunal arbitral se pronunciará sobre esta controversia.

Con fecha 25 de octubre de 2024 el Tribunal Arbitral declaró que la resolución del Contrato realizada por CDU es válida y ordenó a los demandados (i) devolver a CDU las sumas pagadas por ésta a la fecha de resolución; (ii) al pago de una indemnización por daño emergente y lucro cesante, entre otros aspectos. A la fecha (30 de octubre de 2024), no han vencido los plazos para la interposición de recursos de aclaración o anulación con respecto al laudo, si así lo considerara alguna de las Partes.

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 registrado como otros gastos no operativos extraordinarios en el año 2022.

11 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	506,320	607,582	138,752	138,017	367,568	469,565
Pagarés	132,457	134,954	132,457	134,954	-	-
Bonos	<u>455,548</u>	<u>460,466</u>	<u>4,319</u>	<u>6,479</u>	<u>451,229</u>	<u>453,987</u>
	<u>1,094,325</u>	<u>1,203,002</u>	<u>275,528</u>	<u>279,450</u>	<u>818,797</u>	<u>923,552</u>

(a) Préstamos bancarios -

a.1 Al 30 de setiembre de 2024, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$72,000 miles a tasa variable SOFR a 90 días más 2.76161% (US\$90,000 miles al 31 de diciembre de 2023 a tasa variable libor (libor a 90 días más 2.50%) y otro en soles por S/16,016 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.

a.2 Adicionalmente, el Grupo al 30 de setiembre de 2024, mantiene vigentes préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/222,908 miles a una tasa promedio de 7.49%.

(b) Pagarés -

Al 30 de setiembre de 2024, el Grupo mantiene tres pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/128,710 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.80% en moneda nacional y 8.55% en moneda extranjera.

(c) Bonos -

Al 30 de setiembre de 2024, el Grupo mantiene bonos emitidos en mercado de capitales local por un total de S/454,789 miles. Estos devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.82% en moneda nacional y 7.28% en moneda extranjera.

La Gerencia de la Compañía identificó que, al 30 de setiembre de 2024, se está incumpliendo con una entidad financiera un ratio financiero de cobertura de servicio de deuda en CDU. Al respecto, se vienen coordinando las dispensas correspondientes ("waiver") de todas y cada una de las consecuencias que bajo los contratos de crédito se generarían por haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado. La Gerencia confirma que, excepto por lo antes mencionado la Compañía se encuentra en cumplimiento de todos los ratios financieros y obligaciones.

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos bancarios	Pagarés	Arrendamientos	Bonos	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldo al 1 de enero 2023	667,386	143,824	-	464,543	1,275,753
Nuevos préstamos	90,000	83,000	-	-	173,000
Amortizaciones	(149,853)	(94,592)	-	(3,956)	(248,401)
Interés devengado	34,574	12,19	-	34,975	81,568
Interés pagado	(34,525)	(9,298)	-	(35,095)	(78,918)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>607,582</u>	<u>134,953</u>	<u>-</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	-	78,920	-	-	78,920
Amortizaciones	(102,014)	(78,905)	-	(1,126)	(182,044)
Interés devengado	27,774	8,225	-	26,008	62,008
Interés pagado	(27,023)	(10,737)	-	(29,801)	(67,561)
Saldo al 30 de setiembre 2024	<u>506,320</u>	<u>132,456</u>	<u>-</u>	<u>455,548</u>	<u>1,094,325</u>

12 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de setiembre de 2024, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/315,534 miles (S/360,327 miles al 31 de diciembre de 2023) y corresponden principalmente a:

- (i) 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 8.75% el cual a la fecha ha devengado un interés por pagar de S/3,267 miles (S/60,000 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 9.00% al 31 de diciembre de 2023) y que ha sido utilizado para capital de trabajo.
- (ii) Obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/256,257 miles (S/295,365 miles al 31 de diciembre de 2023)
- (iv) Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2023).
- (v) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	2024	2023
	S/000	S/000
Porción corriente	225,676	270,493
Porción no corriente	89,858	89,834
	<u>315,534</u>	<u>360,327</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. El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

13 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre 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 30 de setiembre de 2024, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,198	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.52</u>
	<u>2,218</u>	<u>100</u>

Al 30 de setiembre de 2024, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.4 (S/1.5 por acción al 31 de diciembre de 2023) y una frecuencia de negociación de 6.95% (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:

	Reserva legal S/000	Otras reservas S/000	Saldo final S/000
Saldos al 1 de enero de 2023	96,660	68,947	165,607
Liquidación de empresas	-	-	-
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,094</u>	<u>1,581</u>	<u>6,675</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	101,754	70,528	172,282
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,324</u>		<u>5,324</u>
Saldos al 30 de setiembre de 2024	<u>107,078</u>	<u>70,528</u>	<u>177,606</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 consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2024 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias.

(d) Resultados acumulados -

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

En Junta Obligatoria Anual de Accionistas del 09 de mayo de 2024 se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por US\$1,078 miles equivalente a S/4,015 miles.

(e) Resultados no realizados -

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

(f) Participación no controlante -

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

14 GASTOS POR NATURALEZA

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 y de 2023, este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Total S/000
2024				
Servicios prestados por terceros	27,233	38,485	33,124	98,842
Cargas de personal	5,151	26,199	10,143	41,493
Tributos	-	9,005	53	9,058
Depreciación	-	2,279	-	2,279
Cargas diversas de gestión	337	3,162	1,393	4,891
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	2,371	2,371
Amortización	-	1,942	-	1,942
Depreciación de activos por derecho en uso	-	2,502	-	2,502
	<u>32,720</u>	<u>83,573</u>	<u>47,083</u>	<u>163,377</u>
2023				
Servicios prestados por terceros	25,004	33,937	35,690	94,631
Cargas de personal	3,758	28,895	10,113	42,766
Tributos	-	12,209	-	12,209
Depreciación	-	2,930	-	2,930
Cargas diversas de gestión	189	2,570	1,156	3,915
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	-	-
Amortización	-	1,978	-	1,978
Depreciación de activos por derecho en uso	-	3,105	-	3,105
	<u>28,951</u>	<u>85,624</u>	<u>46,959</u>	<u>161,534</u>

15 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto a la renta se reconoce, en períodos intermedios, sobre la base de la mejor estimación de la gerencia respecto a la tasa promedio del impuesto a la renta anual esperado por el año financiero completo. La tasa del impuesto a la renta anual utilizado por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2024 es de -28.33 % (-23.42 % por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2023).

16 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 periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de nueve meses Terminado el 30 de setiembre de 2024				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	256,494	117,840	94	374,428
Costo de venta	(102,206)	(32,720)	-	(134,926)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(161,594)	(23,247)	55	(184,786)
Utilidad (pérdida) bruta	(7,305)	61,873	149	54,716
Gastos de venta	(37,769)	(6,028)	(3,287)	(47,083)
Gastos de administración	(50,627)	(31,847)	(1,099)	(83,573)
Otros ingresos y gastos, neto	2,398	682	1	3,080
Utilidad (pérdida) operativa	(93,304)	24,679	(4,236)	(72,860)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	5,689	5,689
Dividendos recibidos de inversión	-	-	1,017	1,017
Ingresos y gastos financieros	(39,001)	(31,163)	(131)	(70,295)
Diferencia en cambio, neta	(459)	(211)	-	(669)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(132,764)	(6,695)	2,339	(137,120)
Activo corriente	614,536	58,784	597	673,917
Activo no corriente	2,059,472	1,627,218	92,353	3,779,043
Total activos de segmentos	2,674,008	1,686,002	92,949	4,452,960
Pasivo corriente	513,050	57,028	24	570,103
Pasivo no corriente	739,665	692,208	9	1,431,882
Total pasivos de segmentos	1,252,715	749,236	33	2,001,984

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de nueve meses Terminado el 30 de setiembre de 2023				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	215,301	114,221	91	329,614
Costo de venta	(60,519)	(28,951)	-	(89,471)
Costo de servicios				
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6,211)	(92,065)	(18,442)	(116,718)
Utilidad (pérdida) bruta	148,571	(6,795)	(18,350)	123,425
Gastos de venta	(40,793)	(3,693)	(2,473)	(46,959)
Gastos de administración	(45,078)	(34,202)	(6,344)	(85,624)
Otros ingresos y gastos, neto	(2,694)	(1,664)	(12)	(4,370)
Utilidad (pérdida) operativa	60,005	(46,354)	(27,179)	(13,529)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos			(4,654)	(4,654)
Ingresos y gastos financieros	(36,652)	(32,187)	140	(68,699)
Diferencia en cambio, neta	4,357	2,311	2	6,670
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	27,710	(76,230)	(31,691)	(80,212)
Al 31 de diciembre de 2023				
Activo corriente	714,149	62,532	86	776,767
Activo no corriente	<u>1,970,851</u>	<u>2,045,219</u>	<u>689</u>	<u>4,016,759</u>
Total activos de segmentos	<u>2,685,001</u>	<u>2,107,751</u>	<u>774</u>	<u>4,793,526</u>
Pasivo corriente	561,230	69,861	18	631,109
Pasivo no corriente	<u>891,476</u>	<u>714,486</u>	<u>9</u>	<u>1,605,971</u>
Total pasivos de segmentos	<u>1,452,706</u>	<u>784,347</u>	<u>27</u>	<u>2,237,080</u>

17 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2024 y de 2023 como sigue:

	2024 S/000	2023 S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	(102,007)	(60,860)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
(Pérdida) Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.18)	(0.11)

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.

18 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 30 de setiembre 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 2015 el Grupo retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea

se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; el Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Psicólogos para la designación de un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

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

(b) Compromisos -

Al 30 de setiembre de 2024, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/4,743 miles (al 31 de diciembre de 2023, por S/4,014).

19 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 30 de setiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existe una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. 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.

20 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Entre el 30 de setiembre 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.