



JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

NO PRESENCIAL

26 DE MARZO DEL 2021

10.30 HORAS

**DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER
TRATADOS**



CONVOCATORIA A JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS NO PRESENCIAL – Decreto de Urgencia No. 018-2021

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con el artículo 4 del Decreto de Urgencia No. 018-2021 y las Normas para las convocatorias y celebraciones de Juntas Generales de Accionistas y Asambleas de Obligacionistas No Presenciales, convoca a sus accionistas a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial a celebrarse, en primera convocatoria, el día **26 de marzo de 2021, a las 10.30 am**, mediante videoconferencia. En caso que la referida Junta no se celebre en la fecha indicada, se establece que los accionistas participen de manera no presencial en segunda convocatoria el día 31 de marzo del 2021, o en tercera convocatoria el 05 de abril del 2021, en ambos casos, a la misma hora, a través del mismo medio y con la misma agenda que en primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

Agenda:

1. Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2020.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes.
3. Aplicación de utilidades del ejercicio 2020 y aprobación de no distribuir dividendos.
4. Delegación al Directorio de la facultad de designar a los auditores externos para el ejercicio 2021 así como la facultad para fijar su retribución.
5. Elección de la cantidad y miembros del Directorio para el periodo 2021-2024, y retribución de sus miembros.
6. Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (denominado Bloque 4) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
7. Autorización para formalización de acuerdos.

De conformidad con las Normas para las convocatorias y celebraciones de Juntas Generales de Accionistas y Asambleas de Obligacionistas No Presenciales, tienen derecho a participar en la Junta los titulares de acciones inscritas en la matrícula de acciones hasta 5 días previos a la realización de la Junta. El registro de poderes se efectuará hasta 24 horas antes de la celebración de la Junta.

Se deja constancia que, debido al Estado de Emergencia Nacional decretado por el Gobierno para prevenir la propagación del COVID-19, y a las medidas excepcionales y temporales adoptadas durante ese periodo, el Directorio ha aprobado la participación no presencial de los accionistas en la Junta, a través de medios tecnológicos. En tal sentido, la sociedad pondrá a disposición de los accionistas la plataforma virtual **Zoom** y la plataforma virtual de registro del voto anticipado que se señala en el **Documento Informativo**, las cuales serán utilizadas para la celebración de la Junta, el cómputo del quórum y el ejercicio de voto de los accionistas.

El presente aviso de convocatoria, el Documento informativo sobre el procedimiento para la celebración de la Junta, así como la información y documentación relativos a los asuntos a tratar que exige el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, se encuentran publicados como hecho de importancia, en la sección "Juntas de Accionistas o Asambleas de Obligacionistas No Presenciales" del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe), y en nuestra página web www.centenario.com.pe.

La demás información y documentación relativa a los asuntos a tratar en Junta, también se encuentra publicada en la sección "Juntas de Accionistas o Asambleas de Obligacionistas No Presenciales" del Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe), y en nuestra página web www.centenario.com.pe.

El Documento informativo sobre el procedimiento para la celebración de la Junta es parte integrante del presente aviso de convocatoria, el cual contiene, entre otros, los procedimientos para acceder a la celebración de la Junta, participar y ejercer el derecho de voto.

Lima, 26 de febrero de 2021.

EL DIRECTORIO

Lima, 26 de febrero de 2021.

Señores:
ACCIONISTAS
Presente.

Asunto: Documento informativo sobre el procedimiento para la celebración de la Junta Obligatoria Anual No Presencial 2021

De nuestra mayor consideración:

El Directorio de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (en adelante la Sociedad) ha convocado a Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial (en adelante, la Junta), a celebrarse en primera convocatoria el día **26 de marzo de 2021, a las 10.30 horas** mediante videoconferencia; en segunda convocatoria para el día 31 de marzo de 2021; y, en tercera convocatoria para el día 5 de abril de 2021, en ambos casos, a la misma hora, por la misma vía y con la misma agenda que en la primera convocatoria. En la Junta serán tratados los asuntos mencionados en la referida convocatoria.

En la convocatoria se señala que, debido al Estado de Emergencia Nacional decretado por el Gobierno para prevenir la propagación del COVID-19, y a las medidas excepcionales y temporales adoptadas como consecuencia de ello, tal como la establecida en el artículo 4 del Decreto de Urgencia No. 018-2021 y las Normas para las convocatorias y celebraciones de Juntas Generales de Accionistas y Asambleas de Obligacionistas No Presenciales aprobadas por la Resolución de Superintendente No. 050-2020-SMV/02, modificada por la Resolución de Superintendente No. 019-2021-SMV/02, normas sobre la materia de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), el Directorio de la Sociedad ha aprobado la participación no presencial de los accionistas en la Junta, a través de medios tecnológicos.

En tal sentido, por medio del presente documento ponemos a disposición de nuestros accionistas y/o de sus representantes respectivos este documento informativo que contiene las **instrucciones** a seguir para participar en la Junta, la cual se divide de la siguiente manera:

- (i) Confirmación de la identidad del accionista o de su representante para participar en la Junta.
- (ii) Verificación remota de la identidad del accionista o de su representante.
- (iii) Acceso a la plataforma virtual.
- (iv) Registro de asistencia para efectos del cómputo del quórum.
- (v) Ejercicio del derecho de voto.
- (vi) Ejercicio del voto anticipado.

1. CONFIRMACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL ACCIONISTA O DE SU REPRESENTANTE PARA PARTICIPAR EN LA JUNTA

Los accionistas, o sus representantes, interesados en participar en la Junta, deberán para tal efecto confirmar su identidad, remitiendo la información y documentación que se detalla a continuación, hasta las 10.30 horas, del día 25 de marzo de 2021, al siguiente correo electrónico: apalacios@centenario.com.pe:

1.1. Accionista persona natural que actuará por sí misma:

- Nombres y apellidos.
- Teléfono de contacto y correo electrónico.
- Documento de identidad (D.N.I./Carné de Extranjería) escaneado por ambos lados.

1.2. Accionista persona natural que actuará por medio de un representante:

- Documento de identidad (D.N.I./Carné de Extranjería) del accionista, escaneado por ambos lados.
- Carta poder de representación ante la Junta, con carácter especial para participar en la Junta (se recomienda usar el modelo proporcionado por la Sociedad).
- Teléfono de contacto y correo electrónico del representante.
- Documento de identidad (D.N.I./Carné de extranjería) del representante, escaneado por ambos lados.

1.3. Accionista persona jurídica:

- Razón / denominación social de la persona jurídica.
- Carta poder de representación con carácter especial para participar en la Junta (se recomienda usar el modelo proporcionado por la Sociedad), a la cual se le deberá adjuntar la documentación que detalla a continuación, según los siguientes supuestos:
 - a) Representante A: Es aquel representante de la persona jurídica acreditado en SUNARP o en la autoridad competente en su país de origen. Los documentos que deben adjuntarse a la citada carta poder firmada por este Representante A son:
 - (i) Vigencia de poder del Representante A otorgada por SUNARP durante el 2021 o el documento equivalente expedido por la autoridad competente del país de origen de la persona jurídica;
 - (ii) Documento de identidad (D.N.I./Carné de extranjería) del Representante A, escaneado por ambos lados;
 - (iii) Teléfono de contacto y correo electrónico del Representante A.
 - b) Representante B: Es aquel representante designado por el Representante A, teniendo este último facultades para delegar la representación para asistir a la Junta. Es decir, es el representante que asistirá a la Junta o efectuará el voto anticipado. En este supuesto, la carta poder deberá ser firmada por el Representante A quien le delegará poderes al Representante B, debiendo adjuntar los documentos descritos en los incisos (i) y (ii) del numeral a) precedente, así como el Documento de identidad (D.N.I./Carné de extranjería) del Representante B, escaneado por ambos lados. Asimismo, se deberá indicar el teléfono de contacto y correo electrónico del Representante B.

2. VERIFICACIÓN REMOTA DE LA IDENTIDAD DEL ACCIONISTA O DE SU REPRESENTANTE

Una vez revisada por la Sociedad toda la información y documentación detallada en el numeral 1, proporcionada por el accionista o su representante, se le notificará al correo electrónico de contacto de la persona que vaya a participar en la Junta, **el enlace para acceder a la verificación remota de su identidad** mediante reconocimiento facial y biométrico; procedimiento que será realizado por GRAMD PERUANA S.A.C., empresa con experiencia en verificación y validación de identidades de personas naturales de manera remota o virtual debido a su calificación como Entidad de Registro acreditada ante INDECOPI.

Los pasos a seguir por parte de esta persona son los siguientes:

Paso 1: Ingrese al enlace que se le notificará al correo electrónico de contacto.

Paso 2: Capture una fotografía de su documento de identidad.

Paso 3: Capture una fotografía de su rostro junto a su documento de identidad.

Paso 4: Ingrese su firma electrónica (con el dedo o lápiz electrónico) en el recuadro sugerido, en señal de conformidad del procedimiento.

Paso 5: En caso su verificación remota de identidad sea exitosa, se le comunicará este hecho al correo electrónico de contacto.

En caso de cualquier dificultad para concretar la verificación remota de la identidad, no dude en comunicarse a la línea gratuita de GRAMD PERUANA S.A.C. al 0800-71500, de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas, o al siguiente correo electrónico: accionistas-meeting@gramd.com.

3. ACCESO A LA PLATAFORMA VIRTUAL

Una vez culminado exitosamente el procedimiento de verificación remota de identidad, se notificará al correo electrónico del accionista o de su representante acreditado el enlace web o URL para acceder a la plataforma virtual **Zoom** donde se transmitirá “en vivo” la Junta.

Una vez recibida esta notificación, el accionista o su representante acreditado podrá acceder a la plataforma, recién quince (15) minutos antes del inicio de la Junta.

4. REGISTRO DE ASISTENCIA PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DEL QUÓRUM

Al acceder a la plataforma virtual **Zoom** se le solicitará al accionista o a su representante acreditado registrar su nombre completo (escribir nombres y apellidos). El acceso y registro de cada uno de los accionistas o de sus representantes acreditados a la referida plataforma, del cual se podrá obtener un listado de participantes, será considerado para efectos de contabilizar el quórum de la Junta.

5. EJERCICIO DEL DERECHO DE VOTO

Para la votación de cada uno de los puntos de agenda durante la Junta, el accionista o su representante acreditado podrá votar en la plataforma Zoom: “a favor”, “en contra” o “en abstención”, a medida que se traten los puntos de agenda.

El resultado de la votación por cada punto de agenda aparecerá en la pantalla de la plataforma Zoom y será confirmado por el Presidente de la Junta. Asimismo, el Presidente revelará, en cada punto de agenda, los votos de los accionistas que ejercieron su derecho de voto anticipado, de conformidad con lo señalado en el numeral 6 siguiente.

6. EJERCICIO DEL VOTO ANTICIPADO

El accionista o su representante que no pueda conectarse a la transmisión “en vivo” de la Junta, en la fecha y hora indicada en la convocatoria, podrá emitir sus votos de manera anticipada, accediendo a la plataforma virtual de registro de los votos anticipados, la cual estará habilitada desde la notificación del enlace web o URL a su correo electrónico, una vez culminado los pasos descritos en los numerales 1 y 2 precedentes. La emisión de votos bajo esta modalidad se considerará a efectos de determinar el quorum para la instalación de la Junta.

En este supuesto, el accionista o su representante deberá firmar electrónicamente, en señal de conformidad, el documento con el resultado final de la votación por cada punto de la agenda. Este resultado será mantenido en reserva por parte de la Sociedad hasta el fin del proceso de votación de cada uno de los puntos de agenda el día de la Junta.

El voto anticipado quedará sin efecto con la participación a la Junta del accionista que hubiera emitido el referido voto o de su representante acreditado. En este caso, el accionista o su representante acreditado deberá necesariamente ejercer su derecho de voto durante la transmisión en “vivo” de la Junta, según el numeral 5.

Es importante informar a nuestros accionistas que la sesión será grabada y contará con la presencia en forma remota de un Notario quien dará fe de la celebración de la Junta y certificará los acuerdos adoptados en ella.

Cualquier consulta y/o coordinación relacionada a la Junta y a las instrucciones brindadas en este documento informativo, pueden efectuarla a Alberto Palacios Celi (apalacios@centenario.com.pe) o a Maria Gracia Sotomayor (msotomayorm@centenario.com.pe).

Finalmente, cabe precisar que la Sociedad ha implementado las medidas necesarias para que la Junta a través de los medios tecnológicos descritos en este documento garantice la Protección de Datos Personales y la confidencialidad del accionista o de su representante acreditado.

Agradeciéndoles su atención a la presente, quedamos de ustedes.

Atentamente,

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Adjuntamos: Modelo de Carta Poder Especial.

CARTA PODER ESPECIAL

Lima, (*) de marzo de 2021.

Señores:
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
 Ciudad.-

De mi consideración,

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 122° de la Ley General de Sociedades, el artículo 9 de las Normas para las convocatorias y celebraciones de Juntas Generales de Accionistas y Asambleas de Obligacionistas No Presenciales y el artículo 10° del 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 No Presencial de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (la “Sociedad”) a realizarse en primera convocatoria para el día 26 de marzo de 2021, a horas 10.30 horas, mediante videoconferencia a través de la plataforma virtual Zoom; ello según aviso comunicado como Hecho de Importancia el día 26 de febrero de 2021, y que se encuentra publicado en la sección “Juntas de Accionistas o Asambleas de Obligacionistas No Presenciales” del Portal del Mercado de Valores de la SMV y en la página web corporativa de la Sociedad. De no contarse con el quorum requerido, se realizaría el 31 de marzo de 2021, en segunda convocatoria, o el 5 de abril de 2021, en tercera convocatoria; en ambos casos a la misma hora, por la misma vía y con la misma agenda que en la primera convocatoria.

DATOS DEL ACCIONISTA	
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	

DATOS DEL APODERADO QUE ASISTIRÁ A LA JUNTA DE ACCIONISTAS O QUE EJERCERÁ EL VOTO ANTICIPADO	
Nombres y Apellidos	
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 No Presencial, una vez verificada remotamente la identidad, conforme a lo establecido en el **Documento informativo** de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial. El Apoderado deberá ceñirse a las siguientes instrucciones de voto:

Puntos de Agenda		Todos los puntos	1	2	3	4	5	6	7
Voto al libre criterio del Apoderado		X							
Sentido de voto	A favor								
	En contra								
	Abstención								

Este documento es válido inclusive para la emisión de votos de manera anticipada, de conformidad con lo establecido en el Documento informativo de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial.

Atentamente,

Firma del accionista¹

¹En 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 NO PRESENCIAL 2020 – Decreto de Urgencia No. 018-2021

DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

26/03/2021 (10.30 am) - PRIMERA CONVOCATORIA

31/03/2021 (10.30 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA

05/04/2021 (10.30 am) - TERCERA CONVOCATORIA

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. (“ICSAA” o la “Sociedad”) en su sesión de fecha 26 de febrero de 2021 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial:

MOCIÓN No. 1

Punto de Agenda:

Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2020

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la Memoria Anual 2020 formulada por el Directorio.
2. Aprobar los Estados Financieros 2020 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).

MOCIÓN No. 2

Punto de Agenda:

Aprobación de los dictámenes de los auditores 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 2020 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 2020 de la Sociedad.

MOCIÓN No. 3

Punto de Agenda:

Aplicación de utilidades del ejercicio 2020 y aprobación de no distribuir dividendos

CONSIDERACIONES:

- Según los estados financieros separados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2020 asciende a S/ 84'199,729 y el saldo luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal asciende a S/ 75'779,756, el cual sería destinado a resultados acumulados.
- La Política de Dividendos establece que se repartirá dividendos una vez al año, en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera de control de la empresa ello no sea posible.
- En ese sentido, considerando la propagación del COVID-19 y la declaración del Estado de Emergencia (circunstancias excepcionales que están fuera de control de la empresa), con la finalidad de buscar cumplir los planes de crecimiento y financiamiento de la Sociedad, el Directorio propone a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas no distribuir dividendos en este periodo.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aplicar las utilidades del ejercicio 2020, luego de destinar el importe correspondiente a la reserva legal, a resultados acumulados.
2. Aprobar no distribuir dividendos en el presente periodo.

MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Delegación al Directorio de la facultad de designar a los auditores externos para el ejercicio 2021 así como la facultad para fijar su retribución

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Delegar al Directorio la facultad de designar los auditores externos para el ejercicio 2021, luego de realizar las 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.

MOCIÓN No. 5

Punto de Agenda:

Elección de la cantidad y miembros del Directorio para el periodo 2021-2024, y retribución de sus miembros

CONSIDERACIONES:

- Corresponde a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas 2020 elegir al nuevo Directorio de la Sociedad, fijando previamente el número de miembros que el mismo deberá tener.
- Conforme al Estatuto de la Sociedad, el número de miembros del Directorio no será menor de cinco ni mayor de quince.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. El Directorio propone a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas fijar el número de miembros que tendrá el Directorio de la Sociedad durante el periodo 2021-2024 y elegir a sus miembros, estableciendo la retribución de los mismos.

MOCIÓN No. 6

Punto de Agenda:

Aprobación de una reorganización societaria simple en virtud de la cual se transferirá un bloque patrimonial (denominado Bloque 4) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

CONSIDERACIONES:

- En sesión del 26 de febrero de 2021 el Directorio de ICSAA acordó someter a consideración de la Junta la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud de la cual la Sociedad transferiría un bloque patrimonial a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. ("Renta Inmobiliaria"), conformado por un conjunto de activos y pasivos (denominado Bloque 4), conforme a los términos y condiciones establecidos en el Proyecto de Reorganización Simple de fecha 17 de febrero de 2021, acordado entre los Gerentes Generales de la Sociedad y Renta Inmobiliaria (El "Proyecto de Reorganización Simple"), el cual es puesto a disposición de los accionistas conjuntamente con esta moción.
- Renta Inmobiliaria es una subsidiaria controlada por ICSAA.
- Esta reorganización simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.
- Los siguientes activos y pasivos integran el Bloque Patrimonial a ser transferidos:

Relación de Activos:

Inmueble	Ubicación	Partida Registral del Registro de Predios de Lima	Valor en libros al 31/01/2021
Denominado Lote Acumulado 1	Calle Choquehuanca No. 734-738-740-744-746-748-756, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.	12245340	S/ 51'481,755.00

Relación de Pasivos:

- Provisión de Impuesto Diferido S/ 1'599,770.00

- El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de enero de 2021, ascendía a la suma de S/ 49'881,985.00.
- En virtud a la transferencia del Bloque Patrimonial, Renta Inmobiliaria aumentaría su capital en el mismo monto del valor del Bloque Patrimonial, es decir a S/ 49'881,985.00 y emitiría a favor de la Sociedad 49'881,985 nuevas acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una. Cualquier diferencia entre el Valor del Bloque Patrimonial y esta cifra deberá registrarse como prima de capital o como una pérdida de colocación en Renta Inmobiliaria, según corresponda.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la participación de la Sociedad en una reorganización simple en virtud a la cual transferirá un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos de la Sociedad a favor de Renta Inmobiliaria.
2. Aprobar sin modificaciones el Proyecto Reorganización Simple, el mismo que ha sido aprobado por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 26 de febrero de 2021. Los términos y condiciones que se detallan en dicho proyecto serán los aplicables a esta reorganización simple.
3. Autorizar al Gerente General de la Sociedad para que realice las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.
4. Fijar como fecha de entrada en vigencia de la reorganización simple la fecha de otorgamiento de la escritura pública correspondiente por parte de las sociedades participantes.
5. Delegar en el Gerente General de la Sociedad, quien a su vez puede delegar dicha facultad a cualquier funcionario de la Sociedad, la adopción de cualquier acuerdo complementario que resulte necesario para lograr la implementación e inscripción de esta reorganización simple.

MOCIÓN No. 7

Punto de Agenda:

Autorización para formalización de acuerdos

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Autorizar a una o más personas para que suscriban los documentos y realicen los actos necesarios para formalizar los acuerdos a ser adoptados en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas.

Memoria Anual 2020

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

PARTE I

- Centenario en el año 2020
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Otros Negocios
- Eficiencia
- Estado de Situación Financiera Auditado - Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado
- Financiamiento
- Nuestro Equipo
- Clima Laboral
- Gestión de Talento
- Propósito
- Visión
- Nuestros Valores

PARTE II

- Nuestra Empresa
- Estructura de la Propiedad
- Valores Emitidos
- Relación Económica con Otras Empresas
- Vínculos con el Estado
- Procesos Legales
- Grupo Económico
- Organización

PARTE III

- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2020

PARTE IV

- Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo
- Reporte de Sostenibilidad Corporativa
- Responsabilidad Social Empresarial y Covid-19

Declaración de Responsabilidad

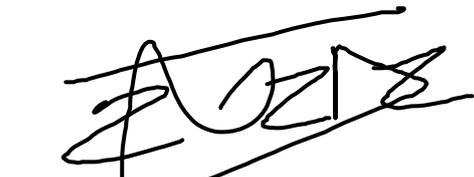
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante Centenario o la Sociedad) y sus subsidiarias durante el año 2020.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.

San Isidro, 26 febrero 2021.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Georgette Elena Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

PARTE I

Centenario en el año 2020

Durante el año 2020 la economía peruana y mundial se contrajo por los efectos de la pandemia del Covid-19, generando un entorno de incertidumbre. En el caso peruano se agregó la inestabilidad política por cambios en el poder ejecutivo y la cercanía del periodo electoral que se tendrá en el año 2021. La evolución del contexto sanitario y la agilidad en la vacunación de la población serán claves para vislumbrar una pronta recuperación económica.

En el 2020, el Banco Central de Reservas mantuvo el tono expansivo de la política monetaria manteniendo la tasa de referencia en 0.25% (nivel mínimo histórico). No se descarta que, en caso sea necesario, el BCRP proponga estímulos no convencionales a fin de mantener sus objetivos monetarios.

El mercado cambiario local se caracterizó por un debilitamiento de monedas en Latinoamérica en un contexto de salidas de capitales de economías emergentes.

Al cierre del periodo, se mantiene: (i) un escenario externo más favorable que el observado a mediados de 2020, (ii) una normalización algo más rápida de la actividad local, (iii) una demanda interna más apoyada en el gasto público, y (iv) incertidumbre por los riesgos regulatorios y del proceso electoral.

Los negocios del Grupo Centenario se clasifican en dos segmentos: Desarrollo Urbano (venta) y Renta Inmobiliaria (arrendamiento). En el segmento de Desarrollo Urbano se incluyen las divisiones de Urbanizaciones e Industrial, a través de las que se desarrollan y comercializan lotes residenciales y lotes industriales, respectivamente. El segmento de Renta Inmobiliaria está compuesto por las divisiones de Oficinas y Centros Comerciales. Adicionalmente, la empresa cuenta con inversiones en negocios de Vivienda y Hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2020 ascendieron a S/ 672 millones (versus S/ 656 millones en el 2019), y la utilidad neta consolidada del ejercicio ascendió a S/ 60.8 millones (versus S/ 181.6 millones en el 2019).

Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,196 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 71.3% de los activos y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras, que permitirá sostener el crecimiento del grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades con alto potencial de crecimiento, a través de un concepto de desarrollo integral, que busca mejorar la calidad de vida de nuestros clientes y del entorno donde actuamos.

La división de Urbanizaciones se ha adaptado a las tendencias y ha mantenido cercanía con clientes potenciales a través de medios digitales, permitiendo mantener su crecimiento pese a la coyuntura; haciéndolo de una manera diversificada, tanto a nivel de portafolio de negocios, como de clientes y ubicación geográfica.

Durante el año 2020 se logró obtener ventas brutas por S/ 542.5 millones entre Ventas IFRS (S/ 504.2 millones) y Ventas en Minuta (S/ 38.2 millones), en comparación a los S/ 406.6 millones en Ventas IFRS del año 2019. Asimismo, se logró vender un total de 5,379 lotes residenciales a nivel nacional en comparación a los 4,410 del año 2019.

A la fecha, tenemos más de 14 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades peruanas. En el año 2020 se lanzaron al mercado 2 nuevas urbanizaciones denominadas Loma Bonita (Chilca) y Las Arenas (San Antonio), ambas en la provincia de Cañete, en Lima Sur. A estos se sumó la urbanización Boulevard Santa María, una de las últimas etapas de la urbanización Santa María en Carabayllo, la urbanización en desarrollo más grande del Perú desde el año 2006.

Continuamos con nuestra estrategia de flexibilidad, ofreciendo las mejores condiciones de pago en la compraventa de nuestros clientes. Entre las condiciones que se establecieron por la coyuntura de pandemia y que fueron únicas en el mercado se tienen beneficios de pago en la cuota inicial y la extensión de hasta 180 meses para pagar. Esto, sumado a una estrategia de transformación digital en todo nuestro proceso de publicidad, marketing y ventas; en donde pasamos de una atención completamente presencial a una netamente virtual, permitieron que, a pesar de la cuarentena y de una difícil situación económica, se alcanzaran un record histórico de ventas durante el segundo semestre del año.

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 207 millones, en comparación con los S/ 184 millones del año 2019.

Por otro lado, al cierre del año 2020, el negocio de urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 790 millones. De acuerdo a los contratos de compraventa, la empresa 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 del cliente lograda a través de nuestra trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente.

Lotes Industriales

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de nuestra subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto llamado "MacrOpolis", de un total de aproximadamente 1,400 hectáreas ubicadas en el distrito de Lurín, ya está en su segunda etapa y contempla el desarrollo de una ciudad industrial con lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, y almacenes, entre otros.

En el año 2020 este negocio fue uno de los más afectados por la coyuntura del Covid-19, donde las negociaciones disminuyeron bastante debido a la incertidumbre económica. Aun así, y gracias a una mayor segmentación de la oferta y a una estrategia de marketing digital, se lograron vender 56 lotes industriales en comparación de los 75 del año 2019, obteniendo ventas brutas por S/ 99.9 millones, en comparación a los S/ 117.5 millones del año 2019, alcanzando un EBITDA ajustado de S/ 36 millones, cifra menor en comparación a los S/ 64 millones del 2019.

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 126 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.

Durante el 2020, la pandemia Covid-19 originó que el Gobierno decreta una cuarentena rígida y restricciones de aforo en distintos rubros. En ese contexto, Centenario se mantuvo muy cerca de sus clientes y priorizó la seguridad sanitaria en todos sus edificios de oficinas. En ese sentido, logramos certificar todos nuestros edificios con la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial, siendo uno de los primeros edificios de oficinas en lograr una certificación internacional de protocolos de bioseguridad para Covid-19 en todo Latinoamérica.

El enfoque en la relación con nuestros clientes y la priorización de la bioseguridad se vio reflejada en lograr un 94% de renovación de nuestros contratos. Además, se logró colocar 3,000 m² de oficinas a nuevos clientes a pesar de la coyuntura, lo cual demuestra la confianza de las empresas en las oficinas como espacio colaborativo que potencia la productividad, canaliza la cultura de la empresa y fomenta la creatividad e interacción entre las personas.

El contexto propició que se generen formas innovadoras de comercializar las oficinas; es así que desarrollamos *tours* virtuales de todas nuestras oficinas y espacios comunes lo cual generó captación de nuevos clientes potenciales.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, nuestros productos de oficinas *prime*, mantienen su posicionamiento como las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 87% y 97%, respectivamente. La ocupación promedio de nuestro portafolio completo, *prime* y *sub-prime*, fue de 85% durante el 2020.

En cuanto a nuestros proyectos, se inició la trascendente remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real. En el tercer trimestre se empezó con la Torre Central, la cual estará terminada en el segundo trimestre del año 2021. La Torre El Pilar y la Torre Real iniciarán obras de remodelación de fachada en el primer trimestre del año 2021 y finalizarán obras a fines del mismo año. Cabe resaltar, que a inicios del año 2020 se terminó la remodelación de todos los halls de ascensores de las tres Torres de Camino Real y en el 2021 se llevará a cabo la remodelación de los lobbies principales. Estas obras representan un *upgrade* integral de las Torres de Camino Real que, no sólo se convertirán en un producto *prime* muy competitivo, sino que serán un aporte arquitectónico significativo para nuestra ciudad.

Los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año 2020 fueron de S/ 93 millones en comparación con los S/ 103 millones del año 2019, generándose un EBITDA de S/ 44 millones, en comparación con los S/ 51 millones del año 2019.

Centros Comerciales

La División de Centros Comerciales ha realizado inversiones importantes en la ciudad comercial "Minka" y prepara el proyecto Camino Real, el cual será emblemático para el sector.

Durante el 2020, la pandemia Covid-19 afectó al sector *retail*, cuando el Gobierno decretó una cuarentena rígida y mantuvo cerrado los locales de *retail* moderno desde mediados de marzo hasta finales de junio; además de reducir el aforo de público permitido en los centros comerciales. Esta situación fomentó que los centros comerciales y sus inquilinos fortalezcan sus relaciones comerciales con miras a sobrellevar los cierres temporales y enfocarse en la reactivación del segundo semestre. En ese sentido, tuvimos un enfoque importante en la relación a largo plazo con nuestros inquilinos, lo cual generó que se renueven el 94% de nuestros contratos y que se reinicien operaciones rápidamente apenas el gobierno lo permitió. Las ventas tuvieron una rápida recuperación. Durante el tercer trimestre fueron 20% menores a las del 2019 y en el cuarto trimestre sólo 4% menores versus el mismo periodo del año anterior. Si bien se tuvieron 50% menos visitas que en el año 2019 debido a las restricciones, el ticket promedio de venta subió ante una mayor conversión; los clientes mostraron una fuerte orientación a la compra en contraste con el ocio.

Un factor importante para resaltar es que Minka cuenta con un mercado modelo que siempre se mantuvo operando, inclusive durante la cuarentena rígida, siendo un punto de abastecimiento seguro y ordenado para decenas de miles de familias. A su vez, al interior de Minka se mantuvieron operativos los supermercados, tiendas mayoristas, farmacias y agencias bancarias.

En el marco de la pandemia, la prioridad fue salvaguardar la salud de nuestros visitantes, colaboradores, operadores y proveedores. En por ello que, apenas empezada la cuarentena rígida, Minka implementó estrictos protocolos de bioseguridad que luego fueron reconocidos por AENOR, siendo uno de los primeros centros comerciales en lograr una certificación internacional de protocolos de bioseguridad para Covid-19. Cabe mencionar que Minka cuenta con un diseño abierto que garantiza la ventilación natural y evita las aglomeraciones.

En el 2020, Minka tuvo 11 millones de visitas y alcanzó S/ 312 millones en ventas. A pesar del contexto complicado, durante el 2020, se inauguraron aproximadamente 10,000 m² de nuevas tiendas. Dentro de los formatos que iniciaron operación se encuentran *H&M*, *Victoria's Secret*, *Coliseum*, *Smart Fit*, y los *cash & carry* de *Mayorsa* y *Corporación Vega*, entre otros.

Los ingresos de Minka al cierre del 2020 fueron de S/ 42 millones, en comparación con los S/ 57 millones del año 2019; generando un EBITDA de S/ 11 millones, en comparación con los S/ 20 millones del año 2019. El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2020 fue de S/ 8 millones, en comparación con los S/ 18 millones del periodo 2019.

Otros Negocios

Con el objetivo de diversificar nuestro portafolio de negocios de renta, durante 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 CENSAL. El 5 de marzo del 2019 se inició la operación del hotel en el distrito de San Isidro, un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones, bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. El 20 de junio de 2019 se inició la operación del hotel en Piura, un hotel de 4 estrellas y 118 habitaciones, de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*. Pese al buen inicio de sus operaciones, a raíz de la pandemia el hotel de San Isidro continuó operando con baja ocupación pero se decidió cerrar temporalmente la operación de Piura hasta la normalización de la situación del turismo a nivel nacional en internacional.

Paz Centenario, subsidiaria en la que participamos en un 50% de la sociedad, continuó con el desarrollo y venta de departamentos en diversos distritos de la ciudad de Lima, así como la venta de casas en Carabayllo e Ica.

Eficiencia

Con el objetivo de profundizar e incrementar la eficiencia en la compañía, se incluyó un plan para incrementar la rotación del banco de propiedades, a través de la gestión estratégica de esquemas de *pricing* e iniciativas orientadas a una mayor rotación de inventarios en nuestras urbanizaciones, reduciendo el *stock* habilitado de manera importante sin comprometer la venta. En ese sentido, se logró incrementar el precio de lotes residenciales vendidos en aproximadamente 8.6% y el margen bruto en 5.6%.

Con respecto al control de los procesos y riesgos, se implementó una nueva política de administración de procesos a través de una plataforma virtual integrada de acceso remoto, que incluye procesos, políticas, manuales, entre otros.

Durante el año 2020 se actualizaron y crearon 50 procesos estratégicos y se implementaron más de 250 lineamientos de control para riesgos operativos de *front office* y *back office*. También se logró definir e implementar el Plan de Continuidad de Negocio (PCN) para todos los negocios del grupo.

Estado de Situación Financiera Auditado - ConsolidadoInversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2020 y del 2019

	Al 31 de diciembre de	
	2020	2019
	S/000	S/000
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	228,819	46,490
Cuentas por cobrar comerciales, neto	290,455	258,575
Otras cuentas por cobrar, neto	49,179	39,012
Inventarios, neto	344,455	445,076
Gastos contratados por anticipado	3,744	2,770
Total activo corriente	916,652	791,923
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	627,856	512,948
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	28,668	44,442
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,694	1,549
Activos por derecho de uso, neto	12,090	13,635
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	190,425	213,669
Propiedades y equipo, neto	42,181	47,153
Propiedades de inversión	3,360,734	3,387,821
Activos intangibles, neto	9,200	10,097
Activo por impuesto a las ganancias diferido	6,943	9,626
Total activo no corriente	4,279,791	4,240,940
Total activo	5,196,443	5,032,863
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	396,069	110,710
Pasivo por arrendamiento	1,528	1,447
Cuentas por pagar comerciales	207,285	295,099
Otras cuentas por pagar	78,277	53,931
Otras cuentas por pagar a relacionadas	984	989
Ingresos diferidos	44,372	29,709
Total pasivo corriente	728,515	491,885
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	1,240,497	1,246,334
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	53,104	131,224
Pasivo por arrendamiento	12,109	12,342
Ingresos diferidos	0	32,220
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	580,721	569,097
Total pasivo no corriente	1,886,431	1,991,217
Total pasivo	2,614,946	2,483,102
Patrimonio		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	2,270	2,270
Reservas (*)	125,382	79,277
Resultados no realizados	-16,236	-4,638
Resultados acumulados	1,316,246	1,325,153
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controlador:	2,512,643	2,487,043
Participación no controlante	68,854	62,718
Total patrimonio neto	2,581,497	2,549,761
Total pasivo y patrimonio	5,196,443	5,032,863

(*) Las Reservas incluyen la reserva legal de Inversiones Centenario S.A.A. por S/80,364 y las de otras subsidiarias por S/45,018.

Estado de Resultados Integrales Auditado - ConsolidadoInversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2020 y del 2019

	2020	2019
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	513,919	433,857
Ingreso por venta de lotes industriales	88,463	115,217
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros	91,622	113,119
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	67,145	57,252
Ingresos por administración de inmuebles	33,789	38,747
Ingresos por venta de macrolotes	11,178	95
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	-134,334	-102,337
Otros ingresos operativos	185	-
Total ingresos	671,967	655,950
Costo de venta de lotes residenciales	-275,700	-249,793
Costo de venta de lotes industriales	-64,709	-69,986
Costo de arrendamiento y servicios	-9,766	-11,174
Costo de administración de inmuebles	-26,622	-31,187
Costo de venta de macrolotes	-11,150	-12
Resoluciones de contratos – costo de lotes residenciales	81,092	58,895
Total costos	-306,855	-303,257
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	57,997	133,141
Utilidad bruta	423,109	485,834
Gastos de venta	-54,509	-38,331
Gastos de administración	-96,969	-90,546
Otros ingresos	1,771	10,644
Otros gastos	-7,064	-4,080
Utilidad operativa	266,338	363,521
Ingresos financieros	1,460	3,117
Gastos financieros	-102,565	-108,298
Participación en los resultados de asociadas y negocios	-6,389	-1,530
Diferencia en cambio, neta	-61,694	10,120
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	97,150	266,930
Gasto por impuesto a las ganancias	-36,301	-85,314
Utilidad neta	60,849	181,616
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controlante	51,356	181,134
Participación no controlante	9,493	482
	60,849	181,616
Utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	0.09	0.31
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad neta	60,849	181,616

Financiamiento

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 90% de la deuda. Asimismo, el grupo mantiene el 10% restante a través de bonos de largo plazo con las compañías de seguros Rimac e Interseguros.

La deuda financiera bruta consolidada de aproximadamente S/ 1,637 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 53% por moneda local y 47% en dólares americanos.

La tasa ponderada de la deuda es de 4.96% con un *duration* remanente promedio ponderado de 4.36 años.

Nuestro Equipo

En Centenario estamos convencidos de que el factor humano es lo que nos hace crecer como organización y nos diferencia en el mercado. En todo lo que hacemos, ponemos en práctica nuestros cinco valores: transparencia, trabajo en equipo, enfoque al cliente, compromiso y eficiencia.

Desde el 2019 nos encontramos en un proceso de transformación cultural que favorecerá el alcance de propósito y de nuestros objetivos corporativos. Este proceso de transformación se concentra en cuatro focos culturales: Foco en Resultados, Eficiencia Operativa, Comunicación Continua e Innovación Participativa.

Nos enfocamos en el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores a través de la ejecución de diversos programas que potencian tanto las habilidades técnicas como las competencias requeridas para desempeñarse con éxito en la organización.

Asimismo, buscamos generar un equilibrio entre la vida personal y laboral de nuestro personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados en un excelente ambiente laboral.

Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con 295 colaboradores. Durante el periodo de pandemia que vivimos, la prioridad de la empresa es la salud de todos los colaboradores y sus familias, habiéndose activado protocolos de salud organizacional, comunicación médica permanente, así como asesoría psicológica para todo el grupo de colaboradores.

Clima Laboral

Para mantener un óptimo ambiente laboral realizamos mediciones anuales a través de consultoras externas. En los últimos años nos hemos posicionado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, obteniendo un *engagement* promedio de 89% en los últimos 3 años. Desde el 2012 hemos sido reconocidos en 3 ocasiones como parte del ranking latinoamericano de *Great Place to Work* y premiados 8 veces en el ranking peruano.

En el 2020, continuamos gestionando oportunamente el clima laboral en la compañía; enfocados en medir las dimensiones de gestión de equipos, relaciones interpersonales, comunicación efectiva y cuidado del equipo; logrando un resultado de 93% de favorabilidad con el 96% de participación de los colaboradores.

Dada la coyuntura por la pandemia, incluimos la dimensión sobre trabajo remoto en nuestra medición, logrando 89% de favorabilidad, destacando el tema de autonomía en el trabajo remoto, con 95%.

Estos resultados corroboran y motivan a nuestra organización a seguir diseñando prácticas de altos estándares en la gestión de personas.

Gestión de Talento

En Centenario creemos firmemente que potenciar el desarrollo de competencias técnicas y *soft skills* son claves para afianzar los roles en la compañía y con ello, los resultados de nuestra organización. Por ello, en el 2020 y a través de una estrategia de enseñanza *blend* (presencial y online), logramos

ofrecer 6,411 horas de capacitación a 209 colaboradores, lo cual representa el 70% de nuestra población.

Dentro de nuestra gestión de capacitación, contamos con la "Academia Centenario", un programa de entrenamiento interno diseñado y ejecutado en conjunto con una prestigiosa consultora. Durante el año 2020, la Academia capacitó a 161 colaboradores con un total de 3,245 horas, enfocadas en dos pilares estratégicos: Módulo de Enfoque al Cliente y Módulo Comercial.

La Academia Centenario basa su éxito en la gestión específica de KPI (*Key Performance Indicator*) que nos permite medir la contribución del colaborador a los objetivos de su área y negocio, así como la medición de KBI (*Key Behavior Indicator*) evaluados en un acompañamiento personalizado, que nos permiten ver la aplicabilidad de lo aprendido en el campo de trabajo.

Adicional a ello, hemos ofrecido 3,166 horas de capacitación externa a 48 colaboradores en reconocidas instituciones educativas nacionales e internacionales, contemplando seminarios, cursos, especializaciones y MBAs.

Continuamos comprometidos en impulsar el talento y crecimiento profesional de nuestros colaboradores, alineados al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la compañía.

Propósito

Generar calidad urbana y arquitectónica para las ciudades.

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.

Nuestros Valores

Transparencia

Propugnamos y mantenemos un comportamiento honesto, íntegro y transparente en todas nuestras actividades y hacia todas las personas con las que nos relacionamos.

Compromiso

Perseveramos y entregamos todo nuestro esfuerzo y profesionalismo en cada una de las actividades y tareas que asumimos, comprometiéndonos con todos nuestros *stakeholders*.

Trabajo en Equipo

Fomentamos la participación de todos los integrantes de la empresa y una colaboración efectiva, alineada con un objetivo común.

Eficiencia

Maximizamos la calidad de nuestros resultados mediante la utilización óptima de nuestros recursos.

Enfoque al Cliente

Dirigimos todas nuestras acciones a superar las expectativas de nuestros clientes.

PARTE II

Nuestra Empresa

Datos de Interés

- Denominación social: Inversiones Centenario S.A.A.
- Tipo de sociedad: Sociedad Anónima Abierta.
- RUC: 20101045995.
- Clasificación industrial internacional uniforme (CIU): 7010.
- Dirección: Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- Teléfono: 616-9000.
- Fax: 616-9001.
- Página web corporativa: www.centenario.com.pe
- Correo electrónico: postmast@centenario.com.pe

Objeto Social

El objeto social de Inversiones Centenario S.A.A., 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.

Procesos de Reorganización Societaria

Continuando con la reorganización societaria dentro del Grupo Centenario, en el 2020 se aprobó una reorganización societaria simple en 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. Dicha reorganización societaria entró en vigencia el 1 de octubre del 2020 y a la fecha se encuentra inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

De igual manera se liquidaron empresas que fueron vehículos societarios de diversos proyectos inmobiliarios y que a la fecha no tenían movimientos (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.

Estructura de la Propiedad

Al final del ejercicio del año 2020, 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 2020, el 33.98% de la empresa pertenece a 2,206 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social. Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Porcentaje
Credicorp LTD.	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	7.89 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	6.09 %
Pennsylvania Corp.	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited	4.80 %

Denominación del Accionista	Porcentaje
Good Rate Corporation	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	4.02 %
Otros 2,206 accionistas	33.98 %
TOTAL	100.00 %

Al 31 de diciembre de 2020, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,195	10.14 %
Entre 1% y 5%	16	46.36 %
Entre 5% y 10%	2	13.98 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,215	100.00 %

Valores Emitidos

Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la empresa 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 2020 se negociaron 7'582,350 acciones en 64 operaciones con una frecuencia de negociación del 14.96%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 38 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 2020, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2020				Precio Promedio S/
			Apertura S/	Cierre S/	Máxima S/	Mínima S/	
PEP728001004	INVCENC1	2020-01	3.38	3.35	3.40	3.35	3.38
PEP728001004	INVCENC1	2020-02	3.27	3.40	3.40	3.27	3.35
PEP728001004	INVCENC1	2020-03	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
PEP728001004	INVCENC1	2020-04	3.12	3.12	3.12	3.12	3.12
PEP728001004	INVCENC1	2020-05	3.12	3.12	3.15	3.12	3.12
PEP728001004	INVCENC1	2020-06	3.12	3.12	3.12	3.10	3.12
PEP728001004	INVCENC1	2020-07	3.10	3.11	3.11	3.10	3.10
PEP728001004	INVCENC1	2020-08	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
PEP728001004	INVCENC1	2020-09	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
PEP728001004	INVCENC1	2020-10	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
PEP728001004	INVCENC1	2020-11	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10
PEP728001004	INVCENC1	2020-12	3.10	3.10	3.10	3.10	3.10

Relación Económica con otras Empresas

A lo largo de los años, Grupo Centenario se ha asociado con diferentes empresas mediante la creación de sociedades vehículo, con la finalidad de desarrollar diversos proyectos vinculados a la actividad inmobiliaria:

Empresa	Socios Actuales	Participación del Grupo Centenario	Año de Inicio y Objetivos
Centro Empresarial El Derby S.A.	Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Frontiers Industries Group Ltd.	51.00%	2007. Centro de Negocios Cronos, Surco.
Paz Centenario S.A.	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. e Inversiones Paz Perú SpA.	50.00%	2008. Viviendas edificadas en distintos distritos de Lima e Ica.
Inversiones Real Once S.A.	Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Los Portales Estacionamientos S.A.	50.00%	1996. Edificio de Estacionamientos "Real Once".
Grupo Censal S.A.C.	Centenario Hoteles S.A.C. e Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael Perú S.A.C.	50.00%	2017. Hoteles bajo las marcas Holiday Inn y Holiday Inn Express.

Asimismo, se mantienen inversiones en las siguientes compañías:

Empresa	Actividad	Participación de Inversiones Centenario S.A.A.
Enotria S.A.	Actividades de impresión	48.00%
Compañía Universal Textil S.A.	Fabricación de textiles	5.63%

Vínculos con el Estado

Por medio de sus empresas vinculadas, y dentro del giro del negocio, la Compañía:

- 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.
- De igual manera, hemos entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP en las Torres de Camino Real, vía adjudicación directa.
- En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, 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.
- 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.
- 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; y
- 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 Dirección de la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Procesos Legales

La empresa 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 empresa, respecto a su nivel de activos, ni tienen un impacto trascendente sobre los resultados de sus operaciones y su posición financiera.

Grupo Económico

Inversiones Centenario S.A.A. se dedica directa e indirectamente, a través de sus subsidiarias y de las alianzas estratégicas antes descritas, 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., empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario de casas y departamentos.

Los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.59%), Grupo Verme (22.95%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%).

Inversiones Centenario S.A.A. es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2019 por las siguientes subsidiarias: Centenario Corporativo S.A.C. En Liquidación, Centenario Hoteles S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Desarrollo Urbano 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., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A.C., y Administradora Camino Real S.A.C. En Liquidación, la cual fue extinguida en enero de 2021.

Organización

Directorio

El Directorio fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 06 de abril de 2018, por un período de tres años, conforme a lo descrito a continuación:

Nombre	Cargo	Vinculación
Juan Carlos Verme Giannoni	Presidente	Grupo Verme
Dionisio Romero Paoletti	Vicepresidente	Grupo Romero
Jaime Araoz Medanic	Director	Grupo Breca
Walter Bayly Llona	Director	Grupo Crédito
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis Enrique Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- **Juan Carlos Verme Giannoni (1964):** Empresario e Inversionista. Cursó estudios en la Universidad de Zúrich. Director de Banco de Crédito del Perú, Atlantic Security Holding Corp., Cerámica Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., Inversiones y Propiedades S.A., Colegios Proeduca S.A., Endeavor Perú, Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y W.W.G. del Perú S.A. Es Presidente del Patronato del Museo de Arte de Lima (MALI) y Trustee de la Tate Americas Foundation en Reino Unido, así como Vicepresidente de la Fundación Museo Reina Sofía de Madrid, España. Es director de la Sociedad desde el año 1990.
- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Bachiller en Economía de Brown University, EE.UU. y MBA de Stanford University, EE.UU. Presidente del Directorio de Banco de Crédito del Perú (BCP) desde

2009. Además, se desempeñó como Presidente Ejecutivo y Presidente del Directorio de Credicorp desde marzo de 2009 hasta junio de 2020. Es Presidente de los Directorios de otras subsidiarias de Credicorp, como Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Atlantic Security Holding Corporation y Credicorp Perú S.A.C. Es Presidente del Directorio de Alicorp S.A.A. (consumo masivo), Agrícola del Chira S.A. (azúcar y etanol) y Palmas del Espino S.A. (aceite de palma). Además, es miembro del Directorio en otras empresas de diferentes industrias como Ransa Comercial S.A. (Logística), Trabajos Marítimos S.A. (infraestructura portuaria), Corporación Primax S.A. (energía), Hochschild Mining Inc. y Sierra Metals Inc. (minería y exploración), entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2002. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Luis Romero Belismelis.

- **Jaime Araoz Medanic (1971):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management (EE.UU.). Es Director de la Sociedad desde el año 2018. Es Gerente General de Corporación Breca S.A.C. Asimismo, es Director de Rímac, Corporación Peruana de Productos Químicos, las empresas inmobiliarias del Grupo Breca, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y Director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de Brein Hub Innovación, Aporta y Director del Instituto Peruano de Economía.
- **Walter Bayly Llona (1956):** Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston). CEO de Credicorp Ltd. Presidente del Directorio de Credicorp Capital Ltd., Mibanco y Banco de Crédito de Bolivia. Es miembro del Directorio de Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros, Pacífico Entidad Prestadora de Salud, Atlantic Security Bank Panamá y del Instituto Internacional de Finanzas (IIF). Adicionalmente, es miembro del Consejo de Asesores de la Universidad del Pacífico. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Roberto Enrique Dañino Zapata (1951):** Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como Senior Vice President y General Counsel del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del Latin American Practice en Wilmer Cutler & Pickering, Washington D.C. (ahora Wilmer Hale). En la actualidad integra los Consejos Asesores Internacionales de Goldman Sachs, EVERIS (Perú y España), Open Society Foundations y miembro del Directorio de AFP Integra. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado de profesión, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ejerciendo su profesión como socio principal del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, dedicado principalmente al asesoramiento de empresas, habiendo atendido entre otras a Pepsico, Inc., International Finance Corporation (IFC), Alcatel, International Telephone & Telegraph (ITT), Sheraton Hotels, Volvo Corp., Sandvik, Procter & Gamble, Crown Cork, Chrysler Corp., etc. Es director de la Sociedad desde su constitución. Ha sido Director de Credicorp Ltd. desde el año 1999 hasta la fecha. También ha sido Director del BCP desde el año 1979 hasta la fecha, excepto entre los años 1988 y 1990. Actualmente es miembro del directorio de Credicorp Ltd., Banco de Crédito del Perú, Hermes Transportes Blindados S.A.C. y Modasa.
- **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.). Actualmente es CEO de Paz Corp. S.A. (Chile). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **José Antonio Onrubia Holder (1956):** Bachiller en Administración de Empresas por la Saint Michael's College (EE.UU.). Es Director de Alicorp S.A.A., Ransa Comercial S. A., Trabajos Marítimos S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A., Corporación Primax S.A., El Pacífico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros S.A., Compañía Universal Textil S.A., así como de diversas empresas que conforman el Grupo Romero. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Administrador de Empresas por la Universidad Pacífico, Programa de Alta Dirección por la Universidad de Piura, Programa Gestión Avanzada por la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE.UU.). Fue Congresista de la República y Ministro de Estado de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas – CONFIEP (2015-2017). Es Director del Banco de Crédito del Perú, Pacífico Seguros, Sigma SAFI, Entel Perú, Enel Distribución Perú, entre otras. Participa directamente en Instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Ex Presidente), Sociedad de Comercio Exterior del Perú -Comex Perú- (Director), entre otras. Participa como Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Luis Romero Belismelis (1961):** Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (EE.UU.).

Ha sido CFO de Alicorp S.A.A. y posteriormente Gerente Financiero Corporativo y Gerente General de Corporación General de Servicios S.A., holding de las empresas del Grupo Romero. Además, ocupó el cargo de Executive Chairman en GRIO S.A. (Group Romero Investment Office). Actualmente es Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. y Grupo Crédito S.A.; Director de Banco de Crédito del Perú, Pacífico Cía. de Seguros y Reaseguros y Atlantic Security Holding Corporation. Asimismo, es Presidente del Directorio de Ransa Comercial S.A., Trabajos Marítimos S.A. (Tramarsa) y de Terminal Internacional del Sur S.A. (TISUR); Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A., Cía. Universal Textil S.A., R. Trading S.A. y Director de Banco de Crédito del Perú, Credicorp Ltd., Corporación Primax S.A., Palmas e Industrias del Espino S.A. y, de diversas empresas que conforman el Grupo Romero. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti. Es Director de la Sociedad desde el año 2006.

- **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 PUCP (Perú). Autor de 21 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. 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 es miembro del Conseil National du Développement et la Solidarité Internationale del Gobierno de Francia y del Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región. Es director de la Sociedad desde el 2018 y pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa desde junio de 2014.

Gerencia

La plana Gerencial durante el 2020 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	CEO	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	VP Desarrollo Urbano	1998
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Renta Inmobiliaria	2012
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director de Innovación y Marketing Corporativo	2013
Bárbara Galbis Urrecha	Director de Operaciones	2013
Ernesto Mario Giampietri Kisic	Director de Banco de Propiedades y Eficiencia	2011

- **Gonzalo Sarmiento Giove (1972):** Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de Kellogg Management School (2007) y Harvard Graduate School of Design (2018), con estudios ejecutivos en Wharton School, Harvard Business School y MIT Center for Real Estate, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A. en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.
- **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 y, luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico de Grupo Química Suiza a Inretail Pharma, por seis 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) y en Deutsche Bank (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.
- **Carlos Humberto Montero Urbina (1969):** Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería, MBA por la Escuela de Administración de Negocios para Graduados ESAN. Trabajó en Graña y Montero Lima y en GyM 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.
- **Bárbara Galbis Urrecha (1974):** Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Trabajó en las empresas Constructoras Dragados y Arpada. Antes de ingresar al grupo Centenario, laboró 12 años en la multinacional Bovis Lend Lease.
- **Ernesto Mario Giampietri Kísic (1981):** Economista por la Universidad de Lima, MBA programa internacional por IE Business School (Madrid, España). Previamente fue Gerente Comercial División Oficinas, Gerente de Proyectos División Retail y Jefe de Desarrollo en la empresa. Trabajó en Iberoamericana de Plásticos S.A.C. del Grupo Fierro (como Gerente Comercial PET Reciclado) y en Asesorandes S.A.C.

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 2020, asciende a 1.64%.

PARTE III

Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020

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, y en la web corporativa de Inversiones Centenario S.A.A., www.centenario.com.pe, se encuentra a disposición la información correspondiente a períodos anteriores, como estados financieros auditados, estados financieros separados y consolidados trimestrales, memorias anuales, informes de clasificación de riesgo y otros.

Desde diciembre del año 1999, la Compañía 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.

Los estados financieros fueron auditados por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

La Contadora General de Grupo Centenario es la Sra. Giovana Diana Aquino Muñoz, CPCC, quien es la responsable de la elaboración de la información financiera de Inversiones Centenario S.A.A. y sus subsidiarias.

PARTE IV

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.

Responsabilidad Social Empresarial y Covid-19

El año 2020 se destacó por el estado de emergencia sanitaria, inédito para el país y el mundo, enfrentando retos de una magnitud difícil de imaginar a principios del año.

Es justamente cuando se enfrentan este tipo de situaciones cuando se hacen más importantes los valores y principios para guiar acciones en favor de la comunidad; cuando una empresa, sus colaboradores y accionistas actúan con propósito.

Sacar el país hacia adelante requería trabajo conjunto y eficiente entre el sector privado y el público. En ese sentido, el papel que jugaron las empresas privadas fue fundamental. En el caso del Grupo Centenario hemos liderado un trabajo permanente durante la crisis para ayudar a la comunidad y a nuestros clientes, priorizando siempre el cuidado de nuestro equipo de colaboradores.

A continuación, quisiéramos compartirles algunas acciones que ejecutamos en varios frentes.

Nuestros colaboradores

Somos un equipo que, desde hace mucho tiempo, está enfocado en la seguridad y en la salud en todos nuestros campos de acción. Por ello, en primer lugar, tomamos medidas para garantizar la seguridad y salud de nuestros colaboradores.

Contamos con un protocolo de monitoreo, soporte y asistencia médica para todo nuestro equipo; y un área dedicada a mantener una comunicación permanente con el 100% de nuestros colaboradores.

Los colaboradores han podido utilizar equipos y sistemas de teletrabajo para poder seguir laborando desde la seguridad de su casa desde el primer día, logrando así la continuidad de nuestras operaciones. Ya teníamos tecnología probada y aplicada con eficiencia desde muchas semanas antes a la crisis, la cual fue actualizada y ampliada según las necesidades.

El equipo de personas que debió trabajar fuera de casa, por ejemplo para asegurar la operación de las zonas de servicios de primera necesidad de Minka o para el buen mantenimiento y seguridad de nuestro portafolio de inmuebles, fue dotado de todos los elementos de seguridad necesarios y protocolos especiales de acción. Con su esfuerzo y dedicación cumplieron un papel vital no sólo para la empresa sino para la comunidad.

Nuestros clientes

Miles de familias pasaron una cuarentena segura gracias a que viven en urbanizaciones que hemos desarrollado a lo largo de nuestros más de 90 años que venimos trabajando en el Perú. En el caso de varios de estos clientes, la situación económica les generó dificultades de pago. Como corresponde a nuestros valores de enfoque en el cliente, estuvimos atentos a sus necesidades y logramos atender un número importante de concesiones y refinanciamientos.

Minka fue un punto vital de abastecimiento de artículos de primera necesidad para una gran cantidad de familias, ya que cuenta con un gran mercado tradicional, hipermercados, mayoristas, bancos, centros médicos y farmacias. Aplicamos, de manera muy rápida desde el inicio de la emergencia, un plan integral de seguridad y control contando con la invaluable ayuda de las fuerzas armadas y policiales para ofrecer una compra segura y ordenada.

Hemos trabajado minuciosamente en desarrollar protocolos de seguridad y limpieza estrictos en todos nuestros negocios, pensando no solo en la operación de Minka, sino también en el funcionamiento del Centro Empresarial Real y del Centro de Negocios Cronos. Nuestro enfoque y compromiso con la seguridad de todo nuestro público y usuarios va a seguir marcando el funcionamiento de nuestros espacios en los próximos meses.

La comunidad

Una de las primeras decisiones que tomamos para ayudar a la comunidad fue la donación de S/560,000 para la compra de respiradores artificiales y equipamiento médico, elementos que se consideran claves para la supervivencia de las personas vulnerables contagiadas. Esta donación fue entregada a través de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas (Confiep).

Adicionalmente a la donación, varias de nuestras unidades de negocios trabajaron en favor de distintas comunidades:

- La ciudad comercial Minka del Callao permitió que decenas de miles de familias accedan a bienes y servicios de primera necesidad.
- A través del Centro Empresarial Real de San Isidro se adquirió y donó a la Municipalidad de San Isidro insumos para apoyar el programa de desinfección de calles.
- El hotel Holiday Inn Express de San Isidro fue puesto a disposición de las autoridades para recibir y atender a los peruanos repatriados del extranjero quienes debían pasar por procesos de cuarentena.
- La división de Desarrollo Urbano donó víveres y productos de primera necesidad, que fueron entregados a familias en las zonas más vulnerables de Lurín, que viven en el área de influencia de la ciudad industrial MacrOpolis.

Centenario es un grupo convencido de que sólo el trabajo duro y eficiente, guiado por valores sólidos, permitirá que el Perú se recupere rápidamente.

El esfuerzo y resiliencia que los peruanos están demostrando debe ser para todos motivo de orgullo. Y en ese camino, todo el equipo del Grupo Centenario va a seguir enfocado en dar lo mejor en cada acción, teniendo siempre como norte el bienestar de las personas a través de generar calidad para las ciudades, como dicta nuestra visión.

SECCION A:

Carta de Presentación:

Señores accionistas:

Inversiones Centenario S.A.A. ha continuado durante el ejercicio 2020 con la labor de implementar aspectos regulatorios y organizacionales que nos permitan crear valor para nuestros accionistas, clientes y demás grupos de interés, tomando como base el vigente Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la SMV.

En ese sentido, entre los principales avances logrados en materia de Buen Gobierno Corporativo hasta la fecha, se ha implementado los Reglamentos de Junta General de Accionistas, Directorio y Comités. De igual manera, se ha modificado el Estatuto Social para poder realizar Juntas de Accionistas No Presenciales.

Estas medidas se suma a otras adoptadas en ejercicios anteriores por la Sociedad sobre el Buen Gobierno Corporativo, expresando así una vez más el propósito de la Sociedad 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 interés¹

Ninguna.

¹ 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:

2020

Página Web:

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:

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

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

	Si	No	Explicación:	Caract.
¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones(*)?				(0)

(*) 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.

[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		

(*) 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 promueve únicamente la existencia de clases de acciones con derecho a voto?</i>	X		

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	Número de acciones con derecho a voto
S/ 577'245,314.00	S/ 577'245,314.00	577245314	577245314

b. En caso la sociedad cuente con más de una clase de acciones, especifique:

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos(*)

(*) En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase que lo distinguen de las demás.

Pregunta I.3

	Si	No	Explicación:
<i>En caso la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad promueve una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?</i>		X	La sociedad no ha evaluado contar con acciones de inversión.

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad establece en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y el responsable del registro en la matrícula de acciones?	X		
b. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanentemente actualizada?	X		

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

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

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

Pregunta 1.5

	Si	No	Explicación:
a. ¿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, 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		Cuando la situación lo amerita, el Directorio dentro del cumplimiento de su deber de diligencia incorpora una opinión experta independiente (fairness opinion) a favor de todos los accionistas. En las últimas Reorganizaciones se contó con una fairness opinion al respecto.
b. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?		X	Si bien es cierto que no lo tenemos como Política, los últimos Informes fueron entregados a los accionistas. El Directorio viene evaluando incluirlo en una política corporativa .

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del literal a) de la pregunta 1.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes^(*), 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?		X
¿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?		X

(*) 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 o medios para que los accionistas reciban y requieran información oportuna, confiable y veraz?	X		De acuerdo al Reglamento de JGA, se pone a disposición de los accionistas la información correspondiente en la oficina de la Compañía, 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 de comunicación	Reciben información	Solicitan información
Correo electrónico		X
Vía telefónica	X	X
Página web corporativa	X	X
Correo postal		
Reuniones informativas	X	
Otros / Detalle		

b. ¿La sociedad cuenta con un plazo máximo para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas?. De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (días)	10
---------------------	----

Pregunta I.7

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con mecanismos para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma?	X		

De ser afirmativa su respuesta, detalle los mecanismos establecidos con que cuenta la sociedad para que los accionistas expresen su opinión sobre el desarrollo de la misma.

En el Reglamento de JGA se establece un procedimiento para que los accionistas incluyan puntos en la agenda de las JGA. El Reglamento se reportó como un Hecho de Importancia y adicionalmente se encuentra en la web corporativa de la Sociedad.

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8

	Si	No	Explicación:
a. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		
b. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas, entre otros medios, mediante su página web corporativa?	X		La política de dividendos actual se encuentra establecida en el Reglamento de JGA, el mismo que se encuentra en la web corporativa de la Sociedad.

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

Fecha de aprobación	4/2/2012
Política de dividendos (criterios para la distribución de utilidades)	La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible.

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

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

Principio 6: Cambio o toma de control

Pregunta I.9

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?</i>		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 OPA.		X
Otras de naturaleza similar/ Detalle		

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿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?</i>	X		
<i>b. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?</i>	X		

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

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 Reglamento de JGA.

Indique si las siguientes funciones son exclusivas 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		

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2

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

De contar con un Reglamento de la JGA precise si en él se establecen los procedimientos para:

	Si	No
Convocatorias de la Junta	X	
Incorporar puntos de agenda por parte de los accionistas	X	
Brindar información adicional a los accionistas para las Juntas	X	
El desarrollo de las Juntas	X	
El nombramiento de los miembros del Directorio	X	
Otros relevantes/ Detalle	Impugnación de acuerdos.	

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3

	Si	No	Explicación:
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?	X		

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

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la Junta	Lugar de la Junta	Tipo de Junta		Junta Universal		Quórum %	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
6/15/2020	25/06/2020	No presencial		X		X	92.43	5	80.97	11.46	7.57

(*) 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 Juntas durante el ejercicio?

Correo electrónico	X	Correo postal	
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa	X	Otros / Detalle	CAVALI

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		

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 Juntas?	X	

¿Se incluyó como puntos de agenda: “otros temas”, “puntos varios” o similares?

X

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

	Si	No	Explicación:
<i>¿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?</i>	X		El Reglamento de JGA ha sido aprobado en Sesión de Directorio del 27/11/2020.

a. 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		

b. En caso 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.

Sí

No

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 modificado el Estatuto para permitir la asistencia y/o participación de los accionistas en la Junta General por cualquier medio escrito, electrónico, telemático o de otra naturaleza que garantice su identidad, así como la de su representante, al igual que su opinión y voluntad expresada.

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 Junta	% voto a distancia				% voto distancia / total
	Correo electrónico	Programa web corporativa	Correo postal	Otros	
6/25/2020				70.76	70.76

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 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:
a. ¿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		
b. ¿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		

Indique los requisitos y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una Junta:

Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	Carta simple
Anticipación (número de días previos a la Junta 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:
a. ¿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?		X	El Reglamento de JGA 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 para cada punto.
b. 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?	X		Se encuentra establecido en el Reglamento de JGA.

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II.12

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad realiza el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?	X		
b. ¿La sociedad emite reportes periódicos al Directorio y son puestos a disposición de los accionistas?		X	Al accionista se le reporta a través de la Memoria Anual y los Hechos de Importancia durante el transcurso del ejercicio.

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

Área encargada	Gerencia General
----------------	------------------

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	Gerencia General

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿El Directorio está 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		

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

Nombre y Apellido	Formación Profesional (*)	Fecha		Part. Accionaria (****)	
		Inicio (**)	Término (***)	N° de acciones	Part. (%)
Directores (sin incluir a los independientes)					
Juan Carlos Verme Giannoni	Empresario. Cursó estudios en la Universidad de Zurich.	2/28/1990		25,194,669	4.36
Dionisio Romero Paoletti	Bachiller en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University	8/28/2002		19,099,699	3.30
Ariel Magendzo Weinberger	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.).	4/2/2012			
Jaime Araoz Medanic	Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por Kellogg Graduate School of Management (EE.UU.)	4/6/2018			
Walter Bayly Llona	Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, Maestría en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas por el Arthur D. Little Management Education Institute (Cambridge, Boston).	4/2/2012			
Fernando Fort Marie	Abogado por la Universidad Católica del Perú.	11/14/1986		9,929,123	1.72

José Antonio Onrubia Holder	Bachiller en Administración de Empresas por la Saint Michael's College (USA), Master en Ciencias Administrativas por Babson College (USA).	3/28/2003		3,075,768	0.53
Luis Romero Belismelis	Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (USA).	3/24/2006		16,494	0.002
Roberto Enrique Dañino Zapata	Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú.	3/22/2013			
Martín Pérez Monteverde	Administrador de empresas por la	4/2/2012			
Directores Independientes					
Rolando Antonio Arellano Cueva	Doctor d'Etat (Ph.D.) en Ciencias de	6/4/2018			

(*) Detallar adicionalmente si el Director 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.

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

(***) Completar sólo en caso 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 5% de las acciones de la sociedad que reporta.

% del total de acciones en poder de los Directores	9.91
--	------

Indique el número de Directores de la sociedad que se encuentran en cada uno de los rangos de edades siguientes:

Menor a 35	Entre 35 a 55	Entre 55 a 65	Mayor a 65
0	1	7	3

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

Sí No

En caso su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

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

Sí No

Pregunta III.2

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?</i>	X		

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

Nombres y apellidos del Director suplente o alternativo	Inicio (*)	Término (**)

(*) Corresponde al primer nombramiento como Director alternativo o suplente en la sociedad que reporta.

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

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.4

	Si	No	Explicación:
<i>¿El Directorio tiene como función?:</i>			
<i>a. Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.</i>	X		
<i>b. Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.</i>	X		
<i>c. Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.</i>	X		
<i>d. Supervisar las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor aplicación.</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, y el órgano que las ejerce por delegación:

Funciones	Órgano / Área a quien se ha delegado funciones

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.5

	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: a. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.	X		
b. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.	X		
c. 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. 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 miembro del Directorio y/o Alta Gerencia (*).

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.

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

Sí No

c. 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)	0.26	Entrega de acciones	
Directores Independientes	0.02	Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.6

	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	
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	
Otros / Detalle		

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.7

	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.8

	Si	No	Explicación:
<i>a. ¿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>b. ¿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.9

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

Pregunta III.10

	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 en relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	10
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	3
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	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 el porcentaje de asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio.

Nombre	% de asistencia
Juan Carlos Verme Giannoni	100
Ariel Magendzo Weinberger	100
Martin Perez Monteverde	100
Walter Bayly Llona	100
Fernando Fort Marie	100
Roberto Dañino Zapata	100
Dionisio Romero Paoletti	90
José Antonio Onrubua Holder	100
Luis Romero Belismelis	100
Jaime Araoz Medanic	100
Rolando Antonio Arellano Cueva	100

c. Indique con qué antelación a la sesión de Directorio se encuentra a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en una sesión.

	Menor a 3 días	De 3 a 5 días	Mayor a 5 días
Información no confidencial		X	
Información confidencial		X	

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:

<p><i>a. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado y el de sus miembros?</i></p>		<p>X</p>	<p>El Reglamento de Directorio establece que se llevará a cabo una evaluación de desempeño grupal, cuando lo considere oportuno, bajo ciertas pautas y procedimientos.</p>
<p><i>b. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?</i></p>		<p>X</p>	<p>El Directorio viene revisando la mejor manera de llevar a cabo dicha evaluación.</p>

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 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 (*)	Fecha	Entidad encargada	Difusión (*)

(*) Indicar Si o No, en caso la evaluación fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.12

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		
b. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		
c. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	El Directorio viene evaluando que sean presididos por Directores independientes.
d. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	Si bien es cierto que no tienen un presupuesto asignado, si para el ejercicio de sus funciones es necesario realizar gastos se procede con los mismos.

Pregunta III.13

	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.14

	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:	11/29/2013
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
	Inicio (**)	Término (***)	
Luis Romero Belismelis	2/27/2015		Presidente
Walter Bayly Llona	2/27/2015		Vicepresidente
Roberto Dañino Zapata	2/27/2015		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			4
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 hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 2	
Denominación del Comité:	Comité Ejecutivo
Fecha de creación:	5/25/2012
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
	Inicio (**)	Término (***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	5/25/2012		Presidente
Dionisio Romero Paoletti	5/25/2012		Vicepresidente
Luis Enrique Romero Belismelis	5/25/2012		
Walter Bayly Zapata	5/25/2012		
Roberto Dañino Zapata	5/25/2012		
Martín Pérez Monteverde	5/25/2012		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
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 hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 3	
Denominación del Comité:	Comité de Buen Gobierno Corporativo
Fecha de creación:	2/27/2015
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
	Inicio (**)	Término (***)	
Roberto Dañino Zapata	2/27/2015		Presidente
Fernando Fort Marie	2/27/2015		
Martín Pérez Monteverde	2/27/2015		VidePresidente
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
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 hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	Comité de Remuneraciones y Nominaciones
Fecha de creación:	4/6/2018
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
	Inicio (**)	Término (***)	
Juan Carlos Verme Giannoni	4/6/2018		Presidente
Luis Romero Belismelis	4/6/2018		Vicepresidente
Walter Bayly	4/6/2018		
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3
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 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
	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 hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.15

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

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	Gerencia General		
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	
Gonzalo Sarmiento Giove	Gerente General	Gerencia General	

Pregunta III.16 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		
b. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban 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 cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada	Sub Gerencia Legal Corporativa		
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a quien reporta
Alberto Palacios Celi	Sub Gerente	Legal Corporativa	Gerente Central de Finanzas

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

Sí No

d. Indique el número de incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código, detectadas o denunciadas durante el ejercicio.

Número de incumplimientos	0
---------------------------	---

Pregunta III.17

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		
b. ¿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.18

	Si	No	Explicación:
a. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés que surjan en el Directorio?	x		
b. En caso 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	El Directorio viene evaluando implementar dicha política.
c. En caso 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 5% 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 Romero Belismelis		x		Dionisio Romero Paoletti	4to grado de consanguinidad	

(*)Accionistas con una participación igual o mayor al 5% 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 exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso 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 hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

d. En caso 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.19

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		
b. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?	X		

a. De cumplir con el literal a) de la pregunta III.19, 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:

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

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

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación ^(*)	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:

Si No

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.20 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		Si bien es cierto que no está en una política expresa, existe un Reglamento de Directorio y los MOFs de cada uno de la Alta Gerencia y el Gerente General.
b. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	X		
c. ¿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		
d. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	X		
e. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?	X		
f. ¿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	1.08	0.29

(*) 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 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. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Si

No

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
a. <i>¿El Directorio aprueba una política de gestión integral de riesgos 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?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Si bien es cierto que desde el 2019 la gestión de riesgo la está revisando el Comité de Auditoría, está pendiente implementar la Política correspondiente.
b. <i>¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se viene revisando la política para incluir la gestión integral de riesgos dentro de las actividades del Comité de Auditoría que desde el 2020 actúa como Comité de Auditoría y Riesgos.

¿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:
a. <i>¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b. <i>¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	El Comité de Auditoría y Riesgos, a partir del 2020, se encarga de la gestión de riesgos.

¿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 (**)	
Ernesto Mario Giampietri Kistic	10/26/2019		CFO

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

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

Pregunta IV.3

	Si	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno y externo, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4

	Si	No	Explicación:
a. ¿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		
b. ¿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		
c. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	X		Coordina con la CFO pero reporta al Comité 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 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 con la CFO pero reporta al Comité de Auditoría y Riesgos
-------------	---

b. Indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí No

Indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

<p>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.</p>
--

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. ¿La sociedad cuenta con una política para la designación del Auditor Externo?

Si No

En caso 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).

b. En caso 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.

Si No

c. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Si No

En caso 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(*)
Pricewaterhousecoopers	Asesoría en Proceso Tributario	7.65
Pricewaterhousecoopers	Estudio de Precio de Transferencia	19.93
Pricewaterhousecoopers	Inventario de Lotes	11.36
Pricewaterhousecoopers	Inventario de activo fijo	4

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

d. Indicar si la sociedad de auditoría ha utilizado equipos diferentes, en caso haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Si No

Pregunta IV.7

	Si	No	Explicación:
a. ¿La sociedad mantiene una política de renovación de su auditor independiente o de su sociedad de auditoría?		X	El Directorio viene evaluando la implementación de una política que refleje nuestro procedimiento periódico de renovación de las sociedades de auditoría externa.

b. En caso 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	El Directorio viene evaluando la implementación de dicha política. No obstante, nuestra práctica en dicha materia dicta una renovación periódica de los auditores externos.
---	--	---	---

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

Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Periodo	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Asesoría en relación de flujos de efectivo.	2016	319557.88	93.74
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Distribución de ingresos-costos-C.Comerciales; Rev EEEF Enotria.	2017	571700.58	94.58
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Implementación NIIF 19; Apoyo Supervisión Loops Innova; Cálculo IFD; Revisión NIIF 15	2018	1050507.65	70.03
Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Capacitación VR SWAP; Derivados; Diagnóstico NIIF16; Innova Loops Minka; Asesoría Tributaria;	2019	1035001.04	58.37
Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Asesoría en Precios de Transferencia; Proceso Tributario; Inventario de	2020	679004	69.96

(*) 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.

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 su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico
Centro Empresarial El Derby S.A.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.
Promoción Inmobiliaria del Sur. S.A.C.
Multimercados Zonales S.A.C.
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.
Interamérica de Comercio S.A.C.
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
Administradora Camino Real S.A.C. En Liquidación
Centenero Corporativo S.A.C. en Liquidación

Centenario Hoteles S.A.C.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.
Inmobiliaria San Silvestre 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>Estamos evaluando la posibilidad de incluir dicha política.</p>

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

	Si	No
Objetivos de la sociedad		
Lista de los miembros del Directorio y la Alta Gerencia		
Estructura accionaria		
Descripción del grupo económico al que pertenece		
Estados Financieros y memoria anual		
Otros / Detalle		

b. ¿La sociedad cuenta con una página web corporativa?

Sí No

La página web corporativa incluye:

	Si	No
Una sección especial sobre gobierno corporativo o relaciones con accionistas e inversionistas que incluye Reporte de Gobierno Corporativo	X	
Hechos de importancia	X	
Información financiera	X	
Estatuto		X
Reglamento de JGA e información sobre Juntas (asistencia, actas, otros)	X	
Composición del Directorio y su Reglamento	X	
Código de Ética	X	
Política de riesgos		X
Responsabilidad Social Empresarial (comunidad, medio ambiente, otros)		X
Otros / Detalle		

Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
<p><i>¿La sociedad cuenta con una oficina 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, la Sub Gerencia Legal Corporativa.</p>

En caso cuente con una oficina de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable de la oficina de relación con inversionistas	
--	--

De no contar con una oficina 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	
----------------	--

Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	Gerencia Central de Finanzas

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

En caso 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:
¿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?	X		

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%	2195	10.14
Entre 1% y un 5%	16	46.36
Entre 5% y un 10%	2	13.98
Mayor al 10%	2	29.52
Total	2215	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 5%		
Entre 5% 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 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad informa sobre los convenios o pactos entre accionistas?	X		

a. ¿La sociedad tiene registrados pactos vigentes entre accionistas?.

Sí

No

b. De haberse efectuado algún pacto o convenio entre los accionistas que haya sido informado a la sociedad durante el ejercicio, indique sobre qué materias trató cada uno de estos.

Elección de miembros de Directorio	
Ejercicio de derecho de voto en las asambleas	
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:
<i>¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual, 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?</i>		X	El Directorio evaluará la realización del informe anual acotado y la difusión del mismo.

a. La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y externa de las prácticas de gobierno corporativo.

Sí

No

De ser afirmativa la respuesta anterior, especifique los mecanismos empleados.

--

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 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		El Directorio evalúa y aprueba la contratación de los asesores externos en caso se requieran
4	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4		X			X		Reglamento de JGA.
5	Política de dividendos	5		X					Reglamento de JGA.
6	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6					X		No contamos con dichas políticas
7	Convenio arbitral	7	X						
8	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8					X		Se aprueba en la Junta General de Accionistas
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			X		Reglamento de JGA.
11	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a Juntas	10			X				
12	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA.	11		X					Reglamento de JGA.
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.
14	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12		X					Reglamento de JGA.
15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12		X					Reglamento de JGA.
16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13		X					Reglamento de JGA.

17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una Junta	13	X	X					Estatuto y Reglamento de JGA.
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13		X					Reglamento de JGA.
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14		X					Reglamento de JGA.
20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X	X					Estatuto y Reglamento de JGA.
21	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17		X					Reglamento de JGA.
22	Tipos de bonificaciones que recibe el directorio por cumplimiento de metas en la sociedad	17						X	No reciben emolumentos adicionales a sus dietas
23	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17					X		Se maneja al interior del directorio
24	Política de inducción para los nuevos Directores	17					X		Se maneja al interior del Directorio
25	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19		X					Reglamento de Directorio.
26	Criterios para la evaluación del desempeño del Directorio y el de sus miembros	20		X					Reglamento de Directorio.
27	Política de determinación, seguimiento y control de posibles conflictos de intereses	22					X		No se cuenta con dicha política
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. Directores con posible conflicto de interés se abstienen de participar.
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			Existe una Política de Compensaciones y Beneficios Laborales.
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24				X			Existe una Política de Compensaciones y Beneficios Laborales.
32	Política de gestión integral de riesgos	25					X		
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.
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27					X		
35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28				X			Se regula en las Normas Internas de Conducta para Hechos de Importancia. Adicionalmente, lo revelamos a SMV y de acuerdo a la LGS.

(*) 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:

2020

Página Web:

www.centenario.com.pe

Denominación o Razón Social
de la Empresa Revisora: ¹

RPJ

I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Política Ambiental:

Pregunta 1	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con una política ambiental o un sistema de gestión que incluya compromisos ambientales?</i>		X	Si bien es cierto que no tenemos una política ambiental, contamos con buenas prácticas y directrices de índole medioambiental, social, laboral.

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:
<i>¿Dicha política ambiental o sistema de gestión ha sido aprobado por el Directorio?</i>			
<i>¿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 (*)?</i>			
<i>¿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?</i>			

(*) 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:
<i>¿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? (*)</i>		X	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	Estamos revisando la manera de hacerlo.

(*) **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.	
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.	

(*) 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 ₂ e)		
	Alcance 1 (*)	Alcance 2 (**)	Alcance 3 (***)

(*) **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:
<i>¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir las emisiones de GEI?</i>		x	Estamos evaluando ello.

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

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>			

Agua:

Pregunta 5	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m ³) en todas sus actividades?		x	No en todas las actividades. Sólo en las oficinas corporativas.

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 ³)

Pregunta 6	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		x	Estamos evaluando la manera de hacerlo.

(*) **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	Estamos evaluando la manera de hacerlo.

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:
<i>¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?</i>		x	No lo hacemos en todas nuestras actividades. Sólo a nivel de oficinas corporativas.

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)

Pregunta 10

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?</i>		x	Se han establecido algunas metas de reducción pero por el momento a nivel de oficinas corporativas.

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:
<i>¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?</i>			

Residuos Sólidos:

Pregunta 11

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad mide los residuos sólidos que genera (en toneladas)?</i>		x	Sólo en el negocio de Renta Inmobiliaria se realiza la medición de residuos.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 11, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres ejercicios:

Ejercicio	Residuos sólidos peligrosos (TM) (*)	Residuos sólidos no peligrosos (TM) (**)	Residuos sólidos totales (TM)

(*) **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.

Pregunta 12

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad tiene objetivos o metas para gestionar (reducir, reciclar o reutilizar) sus residuos sólidos?</i>		x	Estamos evaluando la manera de hacerlo.

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.

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 12, precise:

	Sí	No	Explicación:
<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	Estamos evaluando ello.

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?			
¿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?			
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?			

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

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 Willaqñiki 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	No obstante, en los criterios de compra y/o selección de proveedores se cuenta con el proceso de homologación en donde se verifica el correcto cumplimiento de las principales obligaciones respecto a la legislación.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 15, indique la denominación del documento que evidencia 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:

Pregunta 16

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política laboral?	X		No contamos una política que concentre todos los temas referidos a igualdad, no discriminación, diversidad

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?	X		
¿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:

	Sí	No	Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
a. Igualdad y no discriminación.	x		Reglamento Interno de Trabajo	11/6/2020	2020
b. La diversidad.	x		Reglamento Interno de Trabajo	11/6/2020	2020
c. Prevención del hostigamiento sexual (*).	x		Política Hostigamiento Sexual	5/25/2020	2020
d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).	x		Política Hostigamiento Sexual	5/25/2020	2020
e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.	X		Reglamento Interno de Trabajo	11/6/2020	2020
f. Erradicación del trabajo forzoso.		x			
g. Erradicación del trabajo infantil.		x			

(*) 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.

Colaboradores	Número	Porcentaje del total de colaboradores
Mujeres	120	41
Hombres	176	59
Total	296	100.00

Pregunta 17

	Sí	No	Explicación:
<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		

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:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación
Caso judicializado de empleado Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	Sentencia a nuestro favor en 1ra instancia

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:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación
Caso judicializado de empleado Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	Sentencia a nuestro favor en 1ra instancia

Pregunta 18

	Sí	No	Explicación:
<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		

Pregunta 19

Sí	No	Explicación:
----	----	--------------

<i>¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?</i>	X		
--	---	--	--

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:

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
<i>Ejercicio</i>	2018	2019	2020
<i>N° de Empleados Directos</i>	258	285	296
<i>Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio</i>	544,896	601,920	625,152
<i>N° de Accidentes Leves (Empleados Directos)</i>	0	0	0
<i>N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)</i>	0	1	0
<i>N° de Accidentes Mortales (Empleados Directos)</i>	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
<i>Ejercicio</i>	2018	2019	2020
<i>N° de Empleados contratados</i>	0	0	0
<i>Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio</i>	0	0	0
<i>N° de Accidentes Leves (Empleados contratados)</i>	0	0	0
<i>N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados contratados)</i>	0	0	0
<i>N° de Accidentes Mortales (Empleados contratados)</i>	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:
<i>¿La sociedad mide su clima laboral?</i>	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
Sistema de Evaluación de Desempeño	1/1/2012	2012

Pregunta 21

	Sí	No	Explicación:
¿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:

Denominación del documento
Política Salarial y de Beneficios

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, precise:

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política de gestión de talento ha sido aprobada por el Directorio?	X		

Pregunta 22

	Sí	No	Explicación:
¿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:

Denominación del documento

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	4/27/2020	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:
<i>¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?</i>		X	Estamos evaluando ello.

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

Pregunta 25	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?</i>		X	No contamos con uno. Estamos evaluándolo.

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



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estados separados de situación financiera	3
Estados separados de resultados	4
Estados separados de otros resultados integrales	5
Estados separados de cambios en el patrimonio	6
Estados separados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8 - 72

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de
Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

16 de febrero de 2021

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos 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 2020, y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 29.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados sobre la base de nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros consolidados estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros consolidados contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la Gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú T: +51 (1) 211 6500, F: +51 (1) 211-6550
www.pwc.pe

Gaveglío Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao



16 de febrero de 2021
Inversiones Centenario S.A.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Otro asunto

Los estados financieros consolidados del año 2019 fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 7 de febrero de 2020, emitieron una opinión sin salvedades.

CAVEGLIO APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

----- (socio)

Hernán Aparicio P.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-020944

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	228,819	46,490
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	290,455	258,575
Otras cuentas por cobrar, neto	8	49,179	39,012
Inventarios, neto	9	344,455	445,076
Gastos contratados por anticipado		<u>3,744</u>	<u>2,770</u>
Total activo corriente		<u>916,652</u>	<u>791,923</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	627,856	512,948
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	28,668	44,442
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,694	1,549
Activos por derecho de uso, neto	18	12,090	13,635
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	190,425	213,669
Propiedades y equipo, neto	12	42,181	47,153
Propiedades de inversión	13	3,360,734	3,387,821
Activos intangibles, neto		9,200	10,097
Activo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>6,943</u>	<u>9,626</u>
Total activo no corriente		<u>4,279,791</u>	<u>4,240,940</u>
Total activo		<u>5,196,443</u>	<u>5,032,863</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	396,069	110,710
Pasivo por arrendamiento	18	1,528	1,447
Cuentas por pagar comerciales	15	207,285	295,099
Otras cuentas por pagar	16	78,277	53,931
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(b)	984	989
Ingresos diferidos	17	<u>44,372</u>	<u>29,709</u>
Total pasivo corriente		<u>728,515</u>	<u>491,885</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	14	1,240,497	1,246,334
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	53,104	131,224
Pasivo por arrendamiento	18	12,109	12,342
Ingresos diferidos	17	-	32,220
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	19	<u>580,721</u>	<u>569,097</u>
Total pasivo no corriente		<u>1,886,431</u>	<u>1,991,217</u>
Total pasivo		<u>2,614,946</u>	<u>2,483,102</u>
Patrimonio	20		
Capital emitido		577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reservas		125,382	79,277
Resultados no realizados		(16,236)	(4,638)
Resultados acumulados		<u>1,316,246</u>	<u>1,325,153</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2,512,643</u>	<u>2,487,043</u>
Participación no controlante		<u>68,854</u>	<u>62,718</u>
Total patrimonio neto		<u>2,581,497</u>	<u>2,549,761</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>5,196,443</u>	<u>5,032,863</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 72 forman parte de los estados financieros

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	513,919	433,857
Ingreso por venta de lotes industriales	9(d)	88,463	115,217
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	91,622	113,119
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	67,145	57,252
Ingresos por administración de inmuebles		33,789	38,747
Ingresos por venta de macrolotes	13(d)	11,178	95
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.21(b)	(134,334)	(102,337)
Otros ingresos operativos		185	-
Total ingresos		<u>671,967</u>	<u>655,950</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(275,700)	(249,793)
Costo de venta de lotes industriales	9(d)	(64,709)	(69,986)
Costo de arrendamiento y servicios	21	(9,766)	(11,174)
Costo de administración de inmuebles	21	(26,622)	(31,187)
Costo de venta de macrolotes		(11,150)	(12)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.21(b)	<u>81,092</u>	<u>58,895</u>
Total costos		<u>(306,855)</u>	<u>(303,257)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	<u>57,997</u>	<u>133,141</u>
Utilidad bruta		<u>423,109</u>	<u>485,834</u>
Gastos de venta	21	(54,509)	(38,331)
Gastos de administración	21	(96,969)	(90,546)
Otros ingresos		1,771	10,644
Otros gastos		(7,064)	(4,080)
Utilidad operativa		<u>266,338</u>	<u>363,521</u>
Ingresos financieros	22	1,460	3,117
Gastos financieros	22	(102,565)	(108,298)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11(g)	(6,389)	(1,530)
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	(61,694)	10,120
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>97,150</u>	<u>266,930</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	23 (d)	(36,301)	(85,314)
Utilidad neta		<u>60,849</u>	<u>181,616</u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controlante		51,356	181,134
Participación no controlante		<u>9,493</u>	<u>482</u>
		<u>60,849</u>	<u>181,616</u>
Utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	<u>0.09</u>	<u>0.31</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Utilidad neta		<u>60,849</u>	<u>181,616</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 72 forman parte de los estados financieros

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

OTROS RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO

	<u>Nota</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre de</u>	
		<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Utilidad neta		60,849	181,616
Otros resultados integrales			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	102	(171)
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	20(e)	(11,700)	(3,955)
Total otros resultados integrales		(11,598)	(4,126)
Resultado integral neto		<u>49,251</u>	<u>177,490</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 72 forman parte de los estados financieros

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital emitido S/000	Capital adicional S/000	Otras reservas S/000	Reservas S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000	Participación no controlante S/000	Total S/000
Saldos al 1 de enero de 2019	577,245	577,245	507,736	2,270	60,997	(512)	1,188,275	2,336,011	69,371	2,405,382
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	181,134	181,134	482	181,616
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(4,126)	-	(4,126)	-	(4,126)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(4,126)	181,134	177,008	482	177,490
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	18,280	-	(18,280)	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	(25,976)	(25,976)	(7,135)	(33,111)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>79,277</u>	<u>(4,638)</u>	<u>1,325,153</u>	<u>2,487,043</u>	<u>62,718</u>	<u>2,549,761</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	577,245	507,736	2,270	79,277	(4,638)	1,325,153	2,487,043	62,718	2,549,761
Ajuste años anteriores de estimación NIIF 15	-	-	-	-	-	-	(4,271)	(4,271)	-	(4,271)
Otros ajustes de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(4,250)	(4,250)	-	(4,250)
Impuesto diferido subsidiaria de años anteriores	-	-	-	-	-	-	(5,637)	(5,637)	-	(5,637)
Saldo al 1 enero de 2020 despues de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>79,277</u>	<u>(4,638)</u>	<u>1,310,995</u>	<u>2,472,885</u>	<u>62,718</u>	<u>2,535,603</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	51,356	51,356	9,493	60,849
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(11,598)	-	(11,598)	-	(11,598)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(11,598)	51,356	39,758	9,493	49,251
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	49,141	-	(49,141)	-	-	-
Reducción de reservas, Nota 20(c)	-	-	-	-	(3,036)	-	3,036	-	-	-
Distribución de dividendos, Nota 20(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,357)	(3,357)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>125,382</u>	<u>(16,236)</u>	<u>1,316,246</u>	<u>2,512,643</u>	<u>68,854</u>	<u>2,581,497</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 72 forman parte de los estados financieros

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado	
		el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Cobranza y anticipo de cliente		449,035	499,669
Intereses cobrados por ventas a plazo		67,145	57,252
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(321,270)	(158,801)
Pago de impuesto a la renta		(38,326)	(70,429)
Pagos por intereses		(93,233)	(91,909)
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales		(37,522)	(45,824)
Otros (pagos) cobranzas de efectivo relativo a la actividad		(73,059)	(12,140)
Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de operación	28	<u>(47,230)</u>	<u>177,818</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Devolución de aporte de inversiones	11(f)	13,500	13,501
Dividendos recibidos	11(e)	3,355	3,212
Adiciones de propiedades de inversión	13(g)	(54,500)	(333,526)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	11(e)	-	(6,636)
Compra de propiedades y equipos	12	(2,593)	(14,190)
Compra de intangibles		(2,304)	(2,162)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad		-	4,154
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión		<u>(42,542)</u>	<u>(335,647)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de obligaciones financieros	14(e)	574,092	1,631,733
Pago de obligaciones financieras	14(e)	(294,568)	(1,636,007)
Pago de arrendamientos	18(d)	(4,066)	(2,687)
Dividendos pagados a los controladores	20(d)	-	(25,976)
Dividendos pagados a no controladores	20(d)	(3,357)	(7,135)
Efectivo neto provisto por (aplicado a) las actividades de financiamiento		<u>272,101</u>	<u>(40,072)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalentes de efectivo		182,329	(197,901)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>46,490</u>	<u>244,391</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>228,819</u>	<u>46,490</u>
Transacciones que no representan flujos			
Nuevos arrendamientos	18	2,160	15,449
(Pérdida) ganancia no realizada de derivados de cobertura	20(e)	(11,700)	(3,955)

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 72 forman parte de los estados financieros

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 12 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2019), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria.

1.2 Actividad económica -

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

Las actividades del Grupo comprenden principalmente los siguientes:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos D y E. El Grupo adquiere extensos paños de tierra para el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Grupo tiene proyectos en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo y Tacna. Asimismo, el Grupo posee un banco de tierras en el distrito de Lurín para el desarrollo de lotes industriales bajo el concepto de una ciudad industrial que comprende un desarrollo integral de lotes industriales, áreas de recreación, zonas comerciales, almacenes, entre otros.

(b) Renta Inmobiliaria -

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

En el Callao, el Grupo posee el Centro Comercial Minka, ciudad comercial que incluye retail moderno, zonas de entretenimiento y un mercado tradicional. El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el cual ya cuenta con los permisos municipales. Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., subsidiaria del Grupo, será la propietaria y se encargará de la administración y gestión del mencionado centro comercial.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

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

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades consolidadas al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2020 %	2019 %	2020 S/000	2019 S/000	2020 S/000	2019 S/000	2020 S/000	2019 S/000	2020 S/000	2019 S/000
Matriz -										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,937,488	3,031,124	907,632	1,081,298	2,029,857	1,949,826	84,200	177,473
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	100.00	100.00	1,465,753	1,410,722	668,488	619,585	797,265	791,13	41,621	81,362
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	33,491	33,511	3,212	2,863	30,278	30,648	(370)	(75)
Administradora Camino Real S.A.C	100.00	100.00	-	4,892	-	50	-	4,843	(103)	(179)
Multimercados Zonales S.A.	99.99	99.99	619,629	684,628	210,099	229,901	409,530	454,727	(17,924)	14,180
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C	99.99	99.99	18,142	61,637	2,702	2,564	15,440	59,074	3,610	727
Interamerica de Comercio S.A.	99.99	99.99	2,401	31,903	1,055	1,120	1,346	30,783	1,756	1,036
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	99.99	99.99	15,311	16,193	7,934	9,055	7,377	7,138	239	466
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	1,464	3,091	8	6	1,456	3,085	(950)	(1,655)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.)	99.99	99.99	1,305,846	2,226,419	406,983	967,926	898,863	1,258,493	11,325	82,478
Centenario Oficinas S.A.C.	-	99.99	-	182,704	-	52,869	-	129,835	-	1,231
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.)	99.99	99.99	1,980,408	2,077,638	739,770	982,459	1,240,638	1,095,179	74,341	38,944
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.94	99.94	195,087	190,548	20,048	16,294	175,038	174,254	(6,245)	(3,114)
Edificaciones Melgarejo S.A.	-	60.00	-	104	-	19	-	86	-	(2)
Edificaciones Macrocomercio S.A.	-	51.70	-	32	-	3	-	29	-	3
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	196,808	180,292	56,291	52,729	140,517	127,563	19,806	985

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 neto		Utilidad (pérdida) neta	
	2020 %	2019 %	2020 S/000	2019 S/000	2020 S/000	2019 S/000	2020 %	2019 %	2020 %	2019 %
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	55,511	62,920	12,006	2,899	43,505	46,724	2,765	7,729
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	384,987	370,662	120,312	69,619	264,674	301,043	(5,950)	(306)
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	116,230	125,109	73,678	67,247	42,552	57,862	(13,766)	(5,509)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	31,886	29,116	12,649	12,438	19,237	16,678	2,559	277

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

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, durante los meses de marzo a diciembre 2020, el Gobierno emitió una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional el cual se extendió hasta el 28 de febrero de 2021 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes.

La Compañía a efectos de continuar operando, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que busca mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando. Las operaciones de venta del Grupo no se han visto afectadas significativamente a raíz del estado de emergencia nacional; no obstante, la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales se incrementó en S/12,187 miles y depreciación del Sol respecto del Dólar ha impactado negativamente los resultados del año; en adición, existen incertidumbres por eventos y/o disposiciones futuras del Gobierno asociadas al Covid-19.

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

1.6 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 5 de febrero de 2021, 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 2020 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de junio de 2020.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

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

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

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por los activos financieros disponibles para la venta, las inversiones financieras con cambio en resultados y las propiedades de inversión que se miden 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 29.

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 2020 -

- Marco conceptual para la información financiera revisado.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de material.
- Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

Las modificaciones a normas listadas previamente, no han tenido impacto sobre los estados financieros consolidados del Grupo de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros de años futuros.

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 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- Modificación a la NIC 1- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, que aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación.
- Mejoras anuales 2018-2020.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

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

2.3 Consolidación de estados financieros - Subsidiarias -

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

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

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

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que la Compañía 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 periodo y la participación en otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Cuando la participación en las pérdidas de un negocio conjunto es equivalente o supera su participación en tales negocios conjuntos (que incluye toda participación de largo plazo que, en sustancia, forma parte de la inversión neta del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos), no se reconoce pérdidas adicionales a menos que se haya asumido obligaciones o deba efectuar pagos a nombre de los negocios conjuntos. La inversión puede incluir la plusvalía mercantil identificada en su adquisición.

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

Asociadas -

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

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

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

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

2.4 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 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 -

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 las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda de presentación del Grupo.

Transacciones y saldos -

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

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias, con vencimiento menor a tres meses.

2.7 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial -

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

2.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

Los activos financieros del Grupo mantenidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales y préstamos a terceros.

(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.

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

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 para todos los préstamos 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 asignación de 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, 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:

- Activos financieros que se miden al costo amortizado.
- Cuentas por cobrar por arrendamientos.

Los activos financieros del Grupo sujetos a una corrección de valor por pérdida crediticia son los siguientes:

- Cuentas por cobrar comerciales (neto de intereses).
- Cuentas por cobrar comerciales 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 recuperero 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, préstamos, cuentas por pagar, 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 y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, deudas y préstamos que devengan interés e instrumentos financieros derivados.

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) Deudas y préstamos que devengan interés -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la 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 costo financiero en el estado consolidado de resultados integrales.

Por lo general, esta categoría aplica a las deudas y préstamos corrientes y no corrientes que devengan interés.

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 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 -

Las cuentas por cobrar se componen sustancialmente por la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas y por servicios de alquiler y representa el derecho del Grupo a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.7).

2.9 Inventarios -

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

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

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

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

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

2.10 Propiedades de inversión -

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Propiedades y equipos -

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

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

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

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

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

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

2.12 Activos intangibles -

Los intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. El costo de los intangibles adquiridos en combinaciones de negocios es su valor razonable a la fecha de la adquisición. Después del reconocimiento inicial, los intangibles se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y, de ser aplicable, de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

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

Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al modificarse el período o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto por amortización de intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales en el rubro "Gastos de administración".

Los intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan, y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron algún deterioro del valor, ya sea en forma individual o a nivel de la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen. Una vida útil indefinida se revisa en forma anual para determinar si la misma sigue siendo apropiada. En caso de no serlo, el cambio de vida útil de indefinida a finita se contabiliza en forma prospectiva.

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

2.13 Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, el Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. El Grupo estima el importe recuperable de un activo cuando existe tal indicio, o cuando se requiere efectuar una prueba anual de deterioro de su valor.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta las transacciones recientes de mercado, si las hubiera. Si no existen dichas transacciones, se usa un modelo apropiado de evaluación.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación acumulada, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

2.14 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.7).

2.15 Arrendamientos -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un 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 no reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

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

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

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

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

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

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

2.17 Ingresos diferidos -

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

2.18 Provisiones -

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

2.19 Pasivos y activos contingentes -

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

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

2.20 Capital -

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

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

2.21 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

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

- Probabilidad de cobro a los clientes -

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

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

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

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

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

(e) Intereses -

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

(f) Dividendos recibidos -

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

(g) Costos y gastos -

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

2.22 Distribución de dividendos -

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

2.23 Utilidad por acción -

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

2.24 Eventos subsecuentes -

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

2.25 Reclasificación de partidas -

- (a) En el año 2020, el Grupo revisó la presentación de su inversión en el negocio conjunto Real Once S.A. y la plusvalía por S/3,070 miles surgida en la adquisición de este negocio conjunto en el año 2019. La Compañía reclasificó la plusvalía del rubro activos intangibles al rubro Inversiones en asociadas y negocios conjuntos, debido a que forman parte del costo inicial de la inversión. El grupo considera que esta reclasificación corresponde a una presentación más adecuada de sus estados financieros. El Grupo ha reflejado esta reclasificación en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 para propósitos comparativos.
- (b) El Grupo revisó la presentación del impuesto a las ganancias diferido en el estado consolidado de situación financiera, por lo que generó una disminución en el activo y pasivo por impuesto a las ganancias diferido de S/26,747 miles al 31 diciembre de 2019 para reflejar aquellas posiciones netas de impuestos diferidos de las entidades consolidadas que no pueden ser compensadas de acuerdo con la legislación peruana del impuesto a la renta (Nota 19-c).

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgos de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de moneda y riesgo de precio de la acción. 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 2020 y de 2019, 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 por lo que la Gerencia gestiona mensualmente el riesgo de tipo de cambio 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>2020</u> <u>US\$000</u>	<u>2019</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	36,578	6,531
Cuentas por cobrar comerciales	38,126	41,998
Cuentas por cobrar a relacionadas	131	127
Otras cuentas por cobrar	<u>3,846</u>	<u>5,071</u>
	<u>78,681</u>	<u>53,727</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(213,772)	(165,772)
Cuentas por pagar comerciales	(43,803)	(46,114)
Cuentas por pagar a relacionadas	-	(2)
Otras cuentas por pagar	<u>(14,308)</u>	<u>(5,059)</u>
	<u>(271,883)</u>	<u>(216,947)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(193,202)</u>	<u>(163,220)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta (S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2019). Asimismo, durante los años 2020 y 2019 la Compañía ha registrado una pérdida y una ganancia por diferencia en cambio por S/61,694 miles y S/10,120 miles, respectivamente.

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

	<u>Variación en tasa</u> <u>de cambio</u> %	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	35,032	27,086
Soles	10	70,064	54,172
Revaluación			
Soles	5	(35,032)	(27,086)
Soles	10	(70,064)	(54,172)

(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 2020 y de 2019, el Grupo mantiene principalmente una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 14.

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

Durante el 2020 y 2019 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

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

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

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor a finales del 2021, el Grupo se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Asimismo, el Grupo revisará durante el 2021 como los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar 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 (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 2019.

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	13.0%	10.9%	11.2%	15.0%
2	24.2%	20.6%	21.1%	27.8%
3	34.1%	29.3%	29.9%	38.7%
4	42.6%	37.0%	37.8%	47.9%
5	50.0%	49.3%	44.7%	55.7%
6	56.5%	50.0%	50.9%	62.4%
7	62.1%	55.4%	56.4%	68.0%
8	67.0%	60.3%	61.3%	72.8%
9	71.3%	64.6%	65.6%	76.9%
10	75.0%	68.5%	69.4%	80.4%

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 2020 y 2019. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

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

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

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

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

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

<u>Zona</u>	<u>LGD</u>
Centro	17.12%
Lima	14.58%
Sur	13.45%
Norte	16.12%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

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

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

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

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos.
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.

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 monitoreará 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 incumplimiento 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 2020 y de 2019 es el valor en libras de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

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

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

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

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el valor en libras 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 2020 y 2019 se aproxima a su valor en libras.

(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:

	Menos de 1 Año S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 31 de diciembre de 2020				
Otros pasivos financieros (*)	470,563	892,221	738,347	2,101,131
Pasivo por arrendamientos (**)	2,321	6,607	13,169	22,097
Cuentas por pagar comerciales	207,285	53,104	-	260,389
Otras cuentas por pagar (***)	65,300	-	-	65,300
	<u>745,469</u>	<u>951,932</u>	<u>751,516</u>	<u>2,448,917</u>
Al 31 de diciembre de 2019				
Otros pasivos financieros (*)	189,833	846,303	875,315	1,911,451
Pasivo por arrendamientos (**)	2,236	6,544	13,782	22,562
Cuentas por pagar comerciales	295,099	131,224	-	426,323
Otras cuentas por pagar (***)	46,677	-	-	46,677
	<u>533,845</u>	<u>984,071</u>	<u>889,097</u>	<u>2,407,013</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2020 S/464,564 miles (S/554,407 miles al 31 de diciembre 2019).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2020 S/8,457 miles (S/8,774 miles al 31 de diciembre 2019).

(***) 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 2020 y de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, fueron como sigue:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Total pasivos financieros (*)	1,989,853	1,370,833
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	(228,819)	(46,490)
Deuda neta (A)	1,761,034	1,324,343
Total patrimonio (B)	<u>2,581,499</u>	<u>2,549,761</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.68</u>	<u>0.51</u>

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

3.3 Estimación del valor razonable -

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

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

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Activos				
Al 31 de diciembre de 2020				
Inversiones financieras disponibles para la venta	1,694	-	-	1,694
Propiedades de inversión	-	-	3,360,734	3,360,734
Al 31 de diciembre de 2019				
Inversiones financieras disponibles para la venta	1,549	-	-	1,549
Propiedades de inversión	-	-	3,387,821	3,387,821

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

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

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

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES 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 asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 los periodos del 2018 y 2019 fue de 7 y 8% para oficinas del CER, 23% y 25% para Oficinas del Centro Comercial Camino Real y 2% para Cronos. La vacancia para el año 2020 es en promedio 13% para oficinas del Centro Empresarial Real, 33% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 2% para oficinas del edificio Cronos. A partir del 2021 en adelante, se estima una vacancia promedio de 5% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos y 8% para oficinas del Centro Comercial Camino Real.

Los gastos operativos representan en promedio el 20% de los ingresos totales, y se mantiene el porcentaje a lo largo de la proyección. Se ha considerado una tasa de crecimiento anual de renta de mercado para las Torres de San Isidro de entre 2.5% a 3.5%, por Cronos de 2.25% y un ajuste anual de 2.5% para los gastos. El CAPEX para el 2020, 2021 según información del área de Property es en promedio de 23% para las Torre Real 1, 3, 4 y 6, 7% para las Torres 2, 5, 8,10 y Cronos y 192% para Torre Real, Pilar y Central sobre ingresos totales, este último se debe a las mejoras de fachadas de las tres torres. El Capex proyectado a lo largo de la proyección es en promedio de 3% anual.

Respecto al Centro Comercial Camino Real que se encuentra en etapa de remodelación, no se considera ocupación en esta etapa. Se estima abrir al público en el cuarto trimestre del 2022.

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

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

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

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

(v) Impuestos -

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

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

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR 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 2020 y de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020				
		Medidos a	Medidos	
	Nota	valor razonable con	al costo	Total
		cambios en otros	amortizado	
		resultados integrales	S/000	S/000
		S/000		
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	228,819	228,819
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	918,311	918,311
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	20,608	20,608
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,694	-	1,694
		<u>1,694</u>	<u>1,167,738</u>	<u>1,169,432</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	14	-	1,636,567	1,636,567
Cuentas por pagar comerciales	15	-	260,389	260,389
Otras cuentas por pagar (*)	16	-	65,300	65,300
Otras cuentas por pagar relacionadas	10	-	984	984
		-	<u>1,963,239</u>	<u>1,963,239</u>
Al 31 de diciembre de 2019				
		Medidos a	Medidos al	
	Nota	valor razonable con	costo	Total
		cambios en otros	amortizado	
		resultados integrales	S/000	S/000
		S/000		
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	46,490	46,490
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	771,523	771,523
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	33,540	33,540
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,549	-	1,549
		<u>1,549</u>	<u>851,553</u>	<u>853,102</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	14	-	1,357,044	1,357,044
Cuentas por pagar comerciales	15	-	426,323	426,323
Otras cuentas por pagar (*)	16	-	46,677	46,677
Otras cuentas por pagar relacionadas	10	-	989	989
		-	<u>1,831,033</u>	<u>1,831,033</u>

(*) No incluyen anticipos y créditos fiscales.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo (*)

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
A+	224,230	37,268
A	<u>4,512</u>	<u>9,142</u>
	<u>228,742</u>	<u>46,410</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	1,694	1,781

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	224,662	42,240
Fondos fijos	<u>78</u>	<u>80</u>
	<u>224,740</u>	<u>42,320</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental (b)	<u>4,079</u>	<u>4,170</u>
	<u>228,819</u>	<u>46,490</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 2020, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/96,182 miles y US\$36,578 miles en moneda extranjera (S/20,577 miles y US\$6,531 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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(d).

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

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	920,892	762,777
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	26,902	27,464
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 7(b)	<u>488</u>	<u>535</u>
	948,282	790,776
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>29,971</u>)	(<u>19,253</u>)
	<u>918,311</u>	<u>771,523</u>
Por plazo -		
Porción corriente	290,455	258,575
Porción no corriente	<u>627,856</u>	<u>512,948</u>
	<u>918,311</u>	<u>771,523</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 de 23%.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Grupo ha reconocido S/67,145 miles y S/57,252 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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	19,253	28,045
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales (f.2), Nota 21(a)	10,474	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 20(a)	1,713	1,279
Recupero pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales	-	(8,165)
Otros recuperos	(726)	(464)
Castigos	(743)	(1,442)
Saldo final	<u>29,971</u>	<u>19,253</u>

Durante el 2019 el Grupo generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar de lotes residenciales ante la mejora de las expectativas de cobro de sus clientes y por devoluciones realizadas a lo largo del año.

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

	<u>Cuentas por cobrar</u> <u>Comerciales</u> S/000	<u>Pérdida esperada</u> <u>de crédito</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2020			
Vigentes -	5,932	-	5,932
Vencidas -			
De 1 a 180 días	10,568	107	10,675
Mayores a 180 días	<u>10,004</u>	<u>291</u>	<u>10,295</u>
	<u>26,504</u>	<u>398</u>	<u>26,902</u>
Al 31 de diciembre de 2019			
Vigentes -	13,925	-	13,925
Vencidas -			
De 1 a 180 días	2,281	61	2,342
Mayores a 180 días	<u>11,018</u>	<u>179</u>	<u>11,197</u>
	<u>27,224</u>	<u>240</u>	<u>27,464</u>

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

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

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2020				
Saldo al inicio del año	547,829	43,953	37,349	629,131
Nuevos activos originados	405,146	36,657	52,721	494,524
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(204,165)	(1,934)	(2,399)	(208,498)
Transferencias a la Etapa 1	18,353	(16,114)	(2,240)	-
Transferencias a la Etapa 2	(44,952)	46,458	(1,506)	-
Transferencias a la Etapa 3	(69,628)	(20,084)	89,712	-
Castigos	(25,461)	(7,334)	(94,989)	(127,784)
Saldo al final del año (*)	<u>627,122</u>	<u>81,602</u>	<u>78,648</u>	<u>787,372</u>

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2019				
Saldo al inicio del año	438,547	47,879	50,758	537,184
Nuevos activos originados	386,973	3,454	1,265	391,692
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(184,234)	(9,374)	(5,683)	(199,291)
Transferencias a la Etapa 1	18,860	(16,654)	(2,206)	-
Transferencias a la Etapa 2	(23,693)	24,680	(987)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8,773)	(4,977)	13,750	-
Castigos	(79,851)	(1,055)	(19,548)	(100,454)
Saldo al final del año (*)	<u>547,829</u>	<u>43,953</u>	<u>37,349</u>	<u>629,131</u>

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2020, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, lotes industriales y venta de lotes especiales por S/2,688 miles, S/126,568 miles y S/3,376 miles, respectivamente (S/2,785 miles, S/126,830 miles y S/4,032 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2019).

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

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2020				
Saldo al inicio del año	2,955	706	6,343	10,004
Nuevos activos originados	4,352	1,151	10,846	16,349
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(882)	(347)	(9,300)	(10,529)
Transferencias a la Etapa 1	493	(216)	(277)	-
Transferencias a la Etapa 2	(275)	616	(342)	-
Transferencias a la Etapa 3	(391)	(277)	668	-
Castigos	(65)	(131)	(19,339)	(19,535)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>1,871</u>	<u>991</u>	<u>21,328</u>	<u>24,190</u>
Saldo al final del año (*)	<u>8,058</u>	<u>2,493</u>	<u>9,927</u>	<u>20,478</u>
Año 2019				
Saldo al inicio del año	8,501	2,314	7,354	18,169
Nuevos activos originados	1,660	426	4,790	6,876
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(6,284)	(1,402)	(1,478)	(9,164)
Transferencias a la Etapa 1	674	(244)	(430)	-
Transferencias a la Etapa 2	(149)	353	(204)	-
Transferencias a la Etapa 3	(150)	(228)	378	-
Castigos	(59)	(177)	(13,489)	(13,725)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,238)	(336)	<u>9,422</u>	<u>7,848</u>
Saldo al final del año (*)	<u>2,955</u>	<u>706</u>	<u>6,343</u>	<u>10,004</u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2020, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/10,718 miles (S/10,474 miles al 31 de diciembre de 2019).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Más de un año	185,452	236,807
Entre tres y cinco años	162,932	134,025
Más de cinco años	<u>279,472</u>	<u>142,116</u>
	<u>627,856</u>	<u>512,948</u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	28,860	29,695
Saldo a favor por impuesto a las ganancias	15,990	-
Reclamo por reintegro de conexión Calidda (b)	9,047	8,109
ITAN pendiente de solicitud de devolución (c)	6,557	6,557
Impuestos en trámite de devolución (d)	5,261	5,521
Contribución reembolsable por habilitación urbana (e)	4,963	4,840
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (f)	4,523	16,592
Proyecto de obras por impuestos (g)	3,527	6,598
Anticipos a proveedores (h)	2,318	6,623
Préstamos por cobrar a terceros	812	1,081
Préstamos por cobrar al personal	237	993
Otros fondos restringidos	-	315
Otros	<u>1,025</u>	<u>1,610</u>
	83,120	88,534
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (j)	(<u>5,273</u>)	(<u>5,080</u>)
	<u>77,847</u>	<u>83,454</u>
Por plazo -		
Corriente	49,179	39,012
No corriente	<u>28,668</u>	<u>44,442</u>
	<u>77,847</u>	<u>83,454</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 2019, S/12,230 miles se presentan como parte no corriente (S/11,035 miles al 31 de diciembre de 2018).

(b) Corresponde a una cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis. Se estima que la recuperabilidad de la mencionada inversión se realizará en cuatro años, la que se irá realizando en función al consumo del servicio del gas natural de los futuros clientes que adquieran lotes en el proyecto Macropolis; en tal sentido, el Grupo ha reconocido en resultados el efecto de llevar a valor presente la cuenta por cobrar a una tasa de 4.48% generando un gasto financiero de S/181 miles en el 2020 (S/909 miles en el 2019), Ver Nota 22.

- (c) Corresponde a Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) que proviene del 2018 que está pendiente por solicitar devolución. La expectativa del Grupo es recuperarlo en el 2021.
- (d) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias ya en trámite devolución.
- (e) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras “Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo”. Durante el 2020, la Compañía ha reconocido un valor descontado de S/12 miles (S/124 miles en 2019), ver Nota 22. La expectativa de cobro de la gerencia es el 2024.
- (f) Producto de la venta de los centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho, como se indica en la Nota 1.5, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente, los cuales garantizan (i) el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por los vendedores (“Multimercados Zonales S.A.,” “MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.” e “ Interamerica de Comercio S.A.”) e Inversiones Centenario S.A.A., y (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido a cada vendedor de manera proporcional al precio de venta de la siguiente manera US\$11,239 miles, US\$2,486 miles y US\$669 miles, respectivamente. Estos fondos se liberarían de la siguiente manera: (i) hasta el año 2020, el 75% del fondo y (ii) en el año 2022, el 25%. Al 31 de diciembre de 2020, se liberó una parte del escrow a favor de Multimercados Zonales S.A., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamerica de Comercio S.A. por US\$1,688 miles, US\$ 1,620 miles y US\$ 436 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, se liberó una parte del escrow a favor de la Subsidiaria Multimercados Zonales S.A. por US\$9,394, el cual fue íntegramente cobrado por el Grupo.
- (g) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. Los desembolsos esperan ser compensados como crédito tributario de impuesto a las ganancias durante el 2021.
- (h) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (i) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(5,080)	(3,734)
Estimado para valor presente, Nota 22 (b)	(193)	(1,033)
Provisión por deterioro	-	(313)
Saldo final	<u>(5,273)</u>	<u>(5,080)</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	229,303	386,334
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	70,457	38,876
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	<u>31,090</u>	<u>-</u>
	<u>330,850</u>	<u>425,210</u>
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15	<u>13,605</u>	<u>19,866</u>
	<u>344,455</u>	<u>445,076</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lima	186,336	275,314
Trujillo	8,572	29,140
Piura	9,329	27,115
Huancayo	4,753	22,918
Ica	7,293	17,426
Chiclayo	12,806	12,895
Tacna	<u>214</u>	<u>1,526</u>
	<u>229,303</u>	<u>386,334</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lima, Chiclayo, Piura y Trujillo; corresponden a los proyectos Arenas de San Antonio 1, Santa María 10F, Palmeras 5, Altos del Valle 5 A y 5 B. Casa Blanca 2 y Los Damascos, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lima	43,480	31,741
Chiclayo	-	7,135
Piura	7,679	-
Trujillo	<u>19,298</u>	<u>-</u>
	<u>70,457</u>	<u>38,876</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 ya ha iniciado un proceso de gestión de la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses y corresponden a los proyectos Santa María 10F y Arenas de San Antonio 1 ubicadas en la ciudad de Lima.

- (d) Durante el 2020, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/513,919 miles y S/88,463 miles, respectivamente (S/433,857 miles y S/115,217 miles, respectivamente en el 2019) el cual se presenta en el estado consolidado de resultados.

Asimismo, en el 2020, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/275,700 miles y S/64,709 miles, respectivamente (S/249,793 miles y S/69,986 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2019, respectivamente).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	19,866	33,495
Estimación de reintegro de lotes	35,551	20,092
Lotes reintegrados	(35,754)	(33,721)
Ajuste al cálculo de reintegro de lotes	(6,058)	-
	<u>13,605</u>	<u>19,866</u>

- (f) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos		
Venta de servicios	185	224

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

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 15)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	239	-	218	-
Paz Centenario S.A.	202	-	197	-
Inversiones Real Once S.A.	47	-	120	-
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.(c)	-	984	-	984
Otros -				
Corporación Hotelera Lima S.A.C.	-	-	-	3
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	-	-	2
	<u>488</u>	<u>984</u>	<u>535</u>	<u>989</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 2020, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/10,931 miles (S/9,581 miles durante el año 2019). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

11 INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Negocios conjuntos	168,914	190,992
Asociadas	<u>21,511</u>	<u>22,677</u>
	<u>190,425</u>	<u>213,669</u>

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

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	<u>2020</u> %	<u>2019</u> %	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00		137,414	153,888
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00		20,160	27,043
Inversiones Real Once S.A. (d)	50.00		<u>11,340</u>	<u>10,061</u>
			<u>168,914</u>	<u>190,992</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (c)	48.00		<u>21,511</u>	<u>22,677</u>
			<u>190,425</u>	<u>213,669</u>

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

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

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	213,669	225,276
Devolución de aportes de inversión(f)	(13,500)	(13,501)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (g)	(6,389)	(1,530)
Dividendos recibidos de asociadas (h)	(3,355)	(3,212)
Compra de acciones de asociada a negocio conjunto (j)	-	6,636
Saldo final	<u>190,425</u>	<u>213,669</u>

- (f) Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo recibió una devolución de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/13,500 miles (S/13,501 miles al 31 de diciembre de 2019).
- (g) Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/6,389 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/2,975 miles y S/6,883 miles, respectivamente y en la ganancia de Enotria S.A. y Real Once S.A. por S/2,190 miles y S/1,279 miles, respectivamente (al 31 de diciembre de 2019, ha reconocido una pérdida neta de S/1,530 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Paz Centenario S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/1,787 miles y S/2,754, respectivamente y en la ganancia de Enotria S.A. y Real Once S.A. por S/2,934 miles y S/77 miles, respectivamente. Los resultados se presentan en el rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo ha recibido dividendos por S/3,355 miles y S/3,212 miles de su asociada Enotria S.A., respectivamente.
- (i) Durante el 2019, el Grupo compró un adicional del 21.43 por ciento de las acciones de Inversiones Real Once S.A. a un tercero no vinculado pagando S/6,636 miles. La diferencia entre el valor pagado y el valor en libros de las acciones se ha reconocido como plusvalía por S/3,070 miles.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

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

	<u>Terreno</u> S/000	<u>Edificios e instalaciones</u> S/000	<u>Equipos diversos y de cómputo</u> S/000	<u>Maquinaria y equipo</u> S/000	<u>Unidades de transporte</u> S/000	<u>Muebles y enseres</u> S/000	<u>Obras en Curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Costo								
Saldo al 1 de enero de 2019	827	34,856	18,753	8,638	1,460	5,574	-	70,108
Adiciones (a)	-	12,851	466	547	-	326	-	14,190
Transferencia de propiedades de inversión (c), Nota 13(g)	-	5,527	-	-	-	-	-	5,527
Ventas y/o retiros	(827)	(87)	-	-	-	-	-	(914)
Transferencias	-	(112)	-	-	-	112	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	53,034	19,219	9,185	1,460	6,012	-	88,910
Adiciones (a)	-	2,079	140	-	192	112	70	2,593
Ventas y/o retiros	-	-	(942)	-	-	(28)	-	(970)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	55,113	18,417	9,185	1,652	6,096	70	90,533
Depreciación acumulada								
Saldo al 1 de enero de 2019	-	(10,455)	(14,102)	(4,982)	(1,396)	(4,336)	-	(35,271)
Adiciones (b)	-	(4,827)	(1,091)	(264)	(55)	(205)	-	(6,442)
Ventas y/o retiros	-	(44)	-	-	-	-	-	(44)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(15,326)	(15,193)	(5,246)	(1,451)	(4,541)	-	(41,757)
Adiciones (b)	-	(5,423)	(1,435)	(49)	(153)	(462)	-	(7,522)
Ventas y/o retiros	-	-	912	-	-	15	-	927
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	(20,749)	(15,716)	(5,295)	(1,604)	(4,988)	-	(48,352)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019								
	-	37,708	4,026	3,939	9	1,471	-	47,153
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020								
	-	34,364	2,701	3,890	48	1,108	70	42,181

- (a) Las adiciones de los años 2020 y de 2019 corresponden principalmente a las remodelaciones de las oficinas administrativas del edificio Real Cuatro y oficinas administrativas y de esparcimiento de Minka.
- (b) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 21.
- (c) Corresponde al valor transferido de “Propiedades de Inversión” a “Propiedades y equipo, neto” (alquiler entre relacionadas) por el edificio Real Cuatro que para efectos del estado consolidado de situación financiera forma parte de este rubro de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.
- (d) 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.
- (e) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las “Propiedades y equipo” será recuperado con las utilidades futuras que genere el Grupo.

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Oficinas (a)	971,099	892,143
Industrial (b)	874,113	849,116
Centros comerciales (c)	613,110	629,082
Urbanizaciones (d)	467,168	581,967
Banco de tierras (e)	<u>435,244</u>	<u>435,513</u>
	<u>3,360,734</u>	<u>3,387,821</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (b) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, que se encuentra en proceso de habilitación urbana y lotización para su venta.
- (c) Al 31 de diciembre del 2020, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (d) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para realizar urbanizaciones y que se destinarían a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Ica, Piura, Huancayo y Trujillo. Los proyectos más importantes son San Antonio, Chutana - Loma Bonita y Golf de Santa Clara en Lima; así como La Alborada en Trujillo, entre otros.

Durante el año 2020, el Grupo ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/11,178 miles (S/95 miles por venta de lotes en el año 2019), el cual se presenta en el estado consolidado de resultados. Asimismo, se ha reconocido un costo asociado por la venta de macrolotes por S/11,150 miles (S/12 miles por costo de venta de lotes en el año 2019).

- (e) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y de 2019, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/91,621 miles y S/113,119 miles, respectivamente.
- (g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	3,387,821	3,118,103
Compra de inmuebles (h)	11,933	279,375
Costos incurridos por obras en curso (i)	42,567	54,151
Transferencia a inventarios	(112,051)	(190,069)
Transferencia a propiedad y equipo, Nota 12 (c)	-	(5,527)
Costo de venta de macrolotes y lotes industriales	(27,533)	(1,353)
Cambios en el valor razonable (j)	<u>57,997</u>	<u>133,141</u>
Saldo final	<u>3,360,734</u>	<u>3,387,821</u>

- (h) Al 31 de diciembre de 2020, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) pagos de alcabala por inmuebles transferidos entre subsidiarias mediante reorganización societaria por S/9,058 miles, (iii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/2,875 miles. Al 31 de diciembre de 2019, las compras de inmuebles comprenden principalmente (i) terrenos adquiridos a terceros, ubicados en las ciudades de Chiclayo y Lima, por S/232,649 miles, (ii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante la reorganización societaria por S/6,478 miles, (iii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/40,248 miles.
- (i) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones de edificios de oficinas y locales comerciales del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en Centro Comercial "Minka" por S/10,125 miles, S/16,677 miles, S/5,148 miles, S/10,616 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales, habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de torres del Centro Empresarial Real, remodelaciones de edificios de oficinas y locales comerciales del Centro Comercial Camino Real y remodelaciones en Centro Comercial "Minka" por S/11,609 miles, S/6,886 miles, S/21,214 miles, S/5,189 miles, S/9,253 miles, respectivamente.
- (j) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación y posterior desarrollo, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y 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, 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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Industrial	41,598	90,249
Oficinas (j)	52,950	42,860
Lotes y macrolotes	(2,026)	5,246
Centros comerciales	(34,525)	(5,214)
	<u>57,997</u>	<u>133,141</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los arrendamientos financieros están garantizados con el edificio Real 8, ver Nota 14(c)

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$18-US\$33	US\$20-US\$33
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 10%	5% - 8%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2.5% - 3.5%	2.5% - 3%
Tasa de descuento	7.46% - 8.13%	7.5%-8.03%

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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	73,006	67,122
Disminución	-5% (	73,006)	(67,122)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	61,042	52,982
Disminución	-5% (	61,042)	(52,982)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5% (	115,223)	(104,480)
Disminución	-0.5%	138,469	126,089

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 2020:

	Terceros	
	US\$000	S/000
Periodo		
Hasta un año	19,153	40,401
Entre uno y cinco años	48,426	65,262
Más de cinco años	<u>20,533</u>	<u>68,570</u>
Total	<u><u>88,112</u></u>	<u><u>174,233</u></u>

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

	2020	2019
	S/000	S/000
Hasta un año	109,811	99,163
Entre uno y cinco años	240,758	205,465
Más de cinco años	142,981	112,780

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

14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios (a)	1,154,741	1,079,854	94,845	23,907	1,059,496	1,055,947
Pagarés (b)	291,840	78,000	291,840	78,000	-	-
Arrendamiento financiero (c)	21,532	29,298	8,235	7,766	13,297	21,532
Bonos (d)	<u>168,853</u>	<u>169,892</u>	<u>1,149</u>	<u>1,037</u>	<u>167,704</u>	<u>168,855</u>
	<u><u>1,636,566</u></u>	<u><u>1,357,044</u></u>	<u><u>396,069</u></u>	<u><u>110,710</u></u>	<u><u>1,240,497</u></u>	<u><u>1,246,334</u></u>

- (a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Grupo mantiene un préstamo sindicado a tasa variable (libor a 90 días más 2.50%) por US\$ 200,000 miles. Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2020, el Grupo mantiene préstamos de mediano plazo y con bancos locales S/147,950 miles con tasas entre de 6.80% y 7.07 % (S/172,618 miles al 31 de diciembre de 2019).

El Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 7.12% en moneda nacional y 5.0% en moneda extranjera.

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

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

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.0 veces a diciembre 2020.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2020. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, de acuerdo con el “waiver” y adendas suscritas con acreedores, se han cumplido con los ratios propuestos según los acuerdos. los covenants resultantes del “waiver” tienen las siguientes acotaciones:

- El “waiver” aplica a los ratios de apalancamiento, de cobertura de interés y de cobertura de servicio de deuda.
- Para el cálculo del EBITDA de los ratios de apalancamiento, de cobertura de interés y de cobertura de servicio de deuda se utilizará el EBITDA anualizado del último semestre del 2020.
- El ratio de apalancamiento no deberá ser mayor que 5.0 veces desde el 1ro de octubre hasta el 31 de marzo del 2021 y después no deberá ser mayor que 4.0 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés no deber ser menos a 2.50 veces desde el 1ro de octubre hasta el 31 de marzo del 2021 y después no debe ser menos a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2020 y mayor 1.25 veces al cierre de cada año hacia adelante.

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, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) Pagarés -

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A. y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/ 78,000 miles.

Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 4.65% en moneda nacional.

(c) Arrendamiento financiero -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Grupo mantiene un arrendamiento financiero con el Banco de Crédito del Perú S.A.A. para la construcción del edificio Real 8 del Centro Empresarial en San Isidro. Este arrendamiento genera un interés a una tasa efectiva anual de 6.05%.

Este arrendamiento financiero incluye los siguientes covenants:

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

El valor presente de los arrendamientos financieros es el siguiente:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Hasta 1 año	9,329	9,329
Mayor a 1 año y hasta 5 años	<u>13,994</u>	<u>23,323</u>
	<u>23,323</u>	<u>32,652</u>
Cargos financieros futuros sobre contratos de arrendamiento financiero	(1,791)	(3,354)
Valor presente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	<u>21,532</u>	<u>29,298</u>

- (d) En sesión de Directorio de la Compañía del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, la Compañía 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, la Compañía emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

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

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

(e) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos bancarios	Pagarés	Arrendamientos	Bonos	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Saldo al 1 de enero de 2019	968,309	185,670	36,621	170,719	1,361,319
Nuevos préstamos	1,168,165	513,568	-	-	1,631,733
Amortizaciones	(1,006,620)	(621,238)	(7,323)	(827)	(1,636,007)
Interés devengado	61,325	5,450	1,186	13,140	81,101
Interés pagado	(61,325)	(5,450)	(1,186)	(13,140)	(81,101)
Saldo al 31 de diciembre 2019	<u>1,079,854</u>	<u>78,000</u>	<u>29,298</u>	<u>169,892</u>	<u>1,357,044</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	1,079,854	78,000	29,298	169,892	1,357,044
Nuevos préstamos	109,527	464,565	-	-	574,092
Amortizaciones	(35,040)	(250,725)	(7,766)	(1,039)	(294,568)
Interés devengado	57,521	7,790	1,487	13,069	80,066
Interés pagado	(57,521)	(7,790)	(1,487)	(13,069)	(80,066)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>1,154,341</u>	<u>291,840</u>	<u>21,532</u>	<u>168,853</u>	<u>1,636,566</u>

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2020	2019	2020	2019
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	1,154,341	1,079,854	1,252,528	1,201,503
Pagarés	291,840	78,000	291,840	78,000
Arrendamiento financiero	21,532	29,298	22,294	30,900
Bonos	<u>168,853</u>	<u>169,892</u>	<u>223,954</u>	<u>226,363</u>
	<u>1,636,566</u>	<u>1,357,044</u>	<u>1,790,616</u>	<u>1,536,766</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 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 4.48%% en moneda nacional y 2.66% en moneda extranjera (4.37% en moneda nacional y 4.04% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019) 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.

(g) Al 31 de diciembre 2020, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/ 90,758 miles (S/88,988 miles al 31 de diciembre de 2019) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver Nota 22 (b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/17,709 miles (S/15,767 miles al 31 de diciembre de 2019) y se presentan en "Otras cuentas por pagar", ver Nota 16.

- (h) El Grupo cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene aproximadamente US\$100,196 miles de líneas de crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$59,343 miles (Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía aproximadamente US\$78,551 miles de líneas de Crédito de corto plazo de los cuales ha utilizado aproximadamente US\$24,470 miles).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Gerencia de la Compañía considera que cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/260,389 miles (S/426,323 miles al 31 de diciembre de 2019) y corresponden principalmente a:

- (i) Cuentas por pagar a Inteligo Bank por un pagaré comercial de S/47,013 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 6.95% el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro (Al 31 de diciembre de 2019 se mantenía una cuenta por pagar a Inteligo Bank e Interfondos Fondo de Inversión por S/43,030 y S/47,497, respectivamente).
- (ii) Obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/213,376 miles (S/335,796 miles al 31 de diciembre de 2019).

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) devengan intereses por los pagarés en financiamiento de S/ 3,542 miles y S/6,312 miles al 31 de diciembre 2020 y 2019, respectivamente, ver Nota 22(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Intereses por pagar, Nota 14(g)	17,709	15,767
Depósitos en garantía (a)	16,786	14,992
Anticipos de clientes (b)	12,107	6,079
Pasivo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 20(e)	22,224	5,607
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,922	3,074
Participaciones por pagar	1,328	2,991
Impuestos laborales y beneficios sociales	870	841
Impuesto a las ganancias por pagar	-	334
Otras cuentas por pagar	<u>3,331</u>	<u>4,246</u>
	<u>78,277</u>	<u>53,931</u>

- (a) 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.
- (b) 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.

17 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (c)	28,953	28,883
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales (b)	15,140	32,220
Ingresos diferidos por oficinas	<u>279</u>	<u>826</u>
	<u>44,372</u>	<u>61,929</u>
Parte corriente	44,372	29,709
Parte no corriente (*)	<u>-</u>	<u>32,220</u>
	<u>44,372</u>	<u>61,929</u>

En el 2020 no hay porción no corriente, puesto que se espera realizar los lotes en los próximos doce meses.

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro. Nota 2.21(a).
- (b) Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos diferidos por lotes industriales provienen principalmente de la venta a Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario sobre el cual el Grupo se encuentra completando los trabajos de habilitación urbana (Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario y Corporación Aceros Arequipa S.A.C. al 31 de diciembre de 2019).
- (c) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos diferidos por venta de lotes residenciales:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	28,883	54,234
Adiciones	67,802	24,997
Recuperos	<u>(67,732)</u>	<u>(50,348)</u>
Saldo final	<u>28,953</u>	<u>28,883</u>

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

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Costo -		
Saldos al 1 de enero	15,449	-
Adiciones	2,160	15,449
Retiros	<u>(791)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>16,818</u>	<u>15,449</u>

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(1,814)	-
Adiciones (b), Nota 21	(3,486)	(1,814)
Retiros	<u>572</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>(4,728)</u>	<u>(1,814)</u>
Valor neto	<u><u>12,090</u></u>	<u><u>13,635</u></u>

- (b) Al 31 de diciembre 2020 y de 2019, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 21.
- (c) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Pasivo por arrendamiento	13,637	13,789
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,528	1,447
Porción no corriente	<u>12,109</u>	<u>12,342</u>
	<u><u>13,637</u></u>	<u><u>13,789</u></u>

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

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	13,789	-
Adiciones	2,160	15,449
Gastos por intereses financieros, Nota 22(b)	875	732
Pagos de arrendamiento	(4,066)	(2,687)
Baja de contrato	(255)	-
Diferencia en cambio, neto	<u>1,134</u>	<u>295</u>
Saldo final	<u><u>13,637</u></u>	<u><u>13,789</u></u>

19 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Al 1 de enero	(559,471)	(515,401)
Ajustes a resultados acumulados	(3,850)	-
Cargo al estado de resultados, Nota 23(d)	(15,310)	(45,796)
Abono a otros resultados integrales	<u>4,853</u>	<u>1,726</u>
Al 31 de diciembre	<u>(573,778)</u>	<u>(559,471)</u>

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

	<u>Pérdida tributaria</u> <u>S/000</u>	<u>NIIF 15</u> <u>S/000</u>	<u>NIIF 9</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamientos</u> <u>S/000</u>	<u>Valor razonable derivados a ORI</u> <u>S/000</u>	<u>Activos financieros a valor razonable a ORI</u> <u>S/000</u>	<u>Provisiones</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido								
Al 1 de enero de 2019	3,821	6,118	6,049	-	-	214	7,173	23,589
(Cargo) abono resultados	9,601	(3,458)	(2,805)	62	-	-	16,617	20,017
Otros resultados integrales	-	-	-	-	<u>1,655</u>	<u>71</u>	-	<u>1,726</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>13,422</u>	<u>2,660</u>	<u>3,244</u>	<u>62</u>	<u>1,655</u>	<u>285</u>	<u>23,790</u>	<u>45,118</u>
(Cargo) abono resultados	24,876	80	3,135	185	-	-	17,289	45,564
Otros resultados integrales	-	-	-	-	4,896	(43)	-	4,853
Ajustes resultados acumulad.	-	<u>1,787</u>	-	-	-	-	-	<u>1,787</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>(38,298)</u>	<u>4,527</u>	<u>6,379</u>	<u>247</u>	<u>6,551</u>	<u>242</u>	<u>41,079</u>	<u>97,324</u>

	<u>Depreciación acelerada</u> <u>S/000</u>	<u>Venta a plazo</u> <u>S/000</u>	<u>Mayor valor de propiedades de inversión</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2019	(104,468)	(101,855)	(332,453)	(538,776)
(Cargo) abono a resultados	<u>(2,063)</u>	<u>(24,474)</u>	<u>(39,277)</u>	<u>(65,814)</u>
Al 31 de diciembre de 2019	<u>(106,531)</u>	<u>(126,329)</u>	<u>(371,730)</u>	<u>(604,590)</u>
(Cargo) abono a resultados	(2,210)	(41,554)	(17,110)	(60,874)
Ajustes a resultados acumulados	-	-	<u>5,637</u>	<u>5,637</u>
Al 31 de diciembre de 2020	<u>(108,742)</u>	<u>(167,883)</u>	<u>(394,476)</u>	<u>(671,101)</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos activos	6,943	9,626
Impuestos diferidos pasivos	<u>(580,721)</u>	<u>(569,097)</u>
	<u>(573,778)</u>	<u>(559,471)</u>

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	2,683	3,719
Recuperables después de 12 meses	<u>4,260</u>	<u>5,907</u>
	<u>6,943</u>	<u>9,626</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	(11,624)	(11,391)
Recuperable después de 12 meses	<u>(569,097)</u>	<u>(557,706)</u>
	<u>(580,721)</u>	<u>(569,097)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(573,778)</u>	<u>(559,471)</u>

20 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 (577,245,314 al 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2020, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/3.10 (S/3.40 por acción al 31 de diciembre de 2019) y una frecuencia de negociación de 14.96% (20.63% al 31 de diciembre de 2019).

(b) Capital adicional -

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

(c) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Saldo final</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2019	60,675	322	60,997
Transferencia de resultados acumulados	<u>1,942</u>	<u>16,338</u>	<u>18,280</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	62,617	16,660	79,277
Transferencia de resultados acumulados	17,747	31,394	49,141
Reducción de reservas	<u>-</u>	<u>(3,036)</u>	<u>(3,036)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>80,364</u>	<u>45,018</u>	<u>125,382</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 28 de febrero de 2020, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/17,747 miles. En Sesión de Directorio del 5 de abril de 2019, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/1,941 miles.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2020 las subsidiarias constituyeron reservas por S/31,394 miles (S/16,338 miles en el 2019).

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

(d) Resultados acumulados -

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

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

En Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición a accionistas controlantes y no controlantes por S/33,111 miles, cancelados en el 2019.

(e) Resultados no realizados -

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

(f) Participación no controlante -

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

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo por arrendamientos y servicio</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos de venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2020				
Servicios prestados por terceros (c)	28,416	39,530	31,252	99,198
Cargas de personal (b)	7,537	26,694	9,652	43,883
Tributos	-	13,005	61	13,066
Depreciación, Nota 12(c)	-	7,522	-	7,522
Cargas diversas de gestión	435	3,595	1,357	5,387
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	12,187	12,187
Amortización	-	3,137	-	3,137
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	3,486	-	3,486
	<u>36,388</u>	<u>96,969</u>	<u>54,509</u>	<u>187,866</u>
2019				
Servicios prestados por terceros (c)	32,720	41,137	34,137	107,994
Cargas de personal (b)	9,218	22,605	1,094	32,917
Tributos	-	12,379	70	12,449
Depreciación, Nota 12(c)	-	6,442	-	6,442
Cargas diversas de gestión	423	3,767	1,751	5,941
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	1,279	1,279
Amortización	-	2,402	-	2,402
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	1,814	-	1,814
	<u>42,361</u>	<u>90,546</u>	<u>38,331</u>	<u>171,238</u>

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	32,753	22,543
Indemnización de personal	1,545	516
Beneficios sociales	2,399	1,662
Aportes sociales	2,095	1,374
Participación de trabajadores	1,303	2,991
Remuneración al Directorio	1,808	1,550
Otras cargas de personal	1,980	2,281
	<u>43,883</u>	<u>32,917</u>
Por función -		
Costo de venta	7,537	9,218
Gasto de administración y venta	36,346	23,699
	<u>43,883</u>	<u>32,917</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Servicios de publicidad	26,627	28,043
Honorarios profesionales	16,626	18,952
Reparación y mantenimiento	19,295	17,673
Seguridad y vigilancia	12,770	13,686
Electricidad y agua	9,410	11,371
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	9,722	10,090
Alquileres (c.1)	1,572	3,365
Gastos de comunicación	1,826	1,936
Comisiones ventas y/o alquiler	670	1,823
Otros	680	1,055
	<u>99,198</u>	<u>107,994</u>

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

22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Ganancia por liquidación de instrumentos financieros derivados	11	509
Intereses por depósitos en instituciones financieras	406	202
Otros ingresos financieros	1,043	2,406
	<u>1,460</u>	<u>3,117</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14 (g)	90,758	88,988
Devengamiento de costos transaccionales (b.1)	2,597	11,233
Intereses por pagarés comerciales, Nota 15	3,542	6,312
Valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 7 (d) y (g)	193	1,033
Intereses de pasivos por arrendamientos, Nota 18 (d)	875	732
Gastos financieros de derivados liquidados Nota 27	4,600	-
	<u>102,565</u>	<u>108,298</u>

23 SITUACION TRIBUTARIA

(a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros 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 2020 y de 2019 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.	2017 al 2020 y 2015 en proceso
Centro Empresarial El Derby S.A.	2016 al 2020
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2016 al 2020
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2016 al 2020
Edificaciones Macrocomercio S.A.	2016 al 2020
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	2016 al 2020
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2016 al 2020
Interamerica de Comercio S.A.	2016 al 2020
Centenario Corporativo S.A.C.	2016 al 20120, 2018 en proceso
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2016 al 2020
Centenario Oficinas S.A.C.	2016 al 2020
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2016, 2018 y 2020
Administradora Camino Real S.A.	2016 al 2020
Inversiones San Silvestre S.A.	2016 al 2020
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2017 al 2020

La declaración jurada correspondiente al año 2016 para Inversiones Centenario S.A.A. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y el año 2017 para Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. fueron revisadas por la Administración Tributaria durante el año 2019. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/3,565 miles a Inversiones Centenario S.A.A., la cual procedió a rectificar la declaración jurada del año 2016 y compensó dichos reparos tributarios con crédito a favor que mantenía. Las otras fiscalizaciones aún continúan en proceso a la fecha

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a las ganancias: Corriente	(20,991)	(39,518)
Diferido, Nota 19	(15,310)	(45,796)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(36,301)</u>	<u>(85,314)</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	97,150	266,930
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	(28,659)	(78,744)
Agregados permanentes	(5,173)	(4,462)
Dividendos percibidos	990	948
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta		(3,565)
Efecto neto de otras partidas (*)	(3,459)	509
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(36,301)</u>	<u>(85,314)</u>

(*) Corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el 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.

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:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Año 2020					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	546,372	83,386	42,025	185	671,967
Costo de venta	(270,467)	-	-	-	(270,467)
Costo de servicios	-	(19,793)	(16,596)	-	(36,388)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>39,571</u>	<u>51,672</u>	<u>(34,703)</u>	<u>1,457</u>	<u>57,997</u>
Utilidad (pérdida) bruta	315,476	115,265	(9,274)	1,642	423,109
Gastos de venta	(44,159)	(4,587)	(3,163)	(2,600)	54,509
Gastos de administración	(57,246)	(20,086)	(18,111)	(1,525)	(96,969)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>(3,050)</u>	<u>309</u>	<u>(511)</u>	<u>(2,041)</u>	<u>(5,292)</u>
Utilidad (pérdida) operativa	211,020	90,901	(31,059)	(4,524)	266,339
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(6,389)	(6,389)
Ingresos y gastos financieros	(52,632)	(37,684)	(10,778)	(10)	(101,105)
Diferencia en cambio, neta	<u>(50,163)</u>	<u>(7,656)</u>	<u>(3,858)</u>	<u>(17)</u>	<u>(61,694)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	<u>108,224</u>	<u>45,561</u>	<u>(45,695)</u>	<u>(10,940)</u>	<u>97,151</u>
Activo corriente	745,323	113,750	57,327	252	916,652
Activo no corriente	<u>3,479,865</u>	<u>531,089</u>	<u>267,658</u>	<u>1,179</u>	<u>4,279,791</u>
Total activos de segmentos	<u>4,225,188</u>	<u>644,839</u>	<u>324,985</u>	<u>1,431</u>	<u>5,196,443</u>
Pasivo corriente	592,350	90,403	45,561	201	728,501
Pasivo no corriente	<u>1,533,843</u>	<u>234,092</u>	<u>117,977</u>	<u>519</u>	<u>1,886,431</u>
Total pasivos de segmentos	<u>2,126,193</u>	<u>324,495</u>	<u>163,539</u>	<u>720</u>	<u>2,614,946</u>
Año 2019					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	504,086	94,132	57,732	-	655,950
Costo de venta	(260,896)	-	-	-	(260,896)
Costo de servicios	-	(25,145)	(17,216)	-	(42,361)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>95,495</u>	<u>42,860</u>	<u>(5,214)</u>	<u>-</u>	<u>133,141</u>
Utilidad bruta	338,685	111,847	35,302	-	485,834
Gastos de venta	(24,780)	(3,851)	(9,640)	(60)	(38,331)
Gastos de administración	(52,003)	(19,865)	(15,581)	(3,097)	(90,546)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>5,104</u>	<u>305</u>	<u>244</u>	<u>911</u>	<u>6,564</u>
Utilidad (pérdida) operativa	267,006	88,436	10,325	(2,246)	363,521
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(1,530)	(1,530)
Ingresos y gastos financieros	(54,843)	(21,456)	(26,311)	(2,571)	(105,181)
Diferencia en cambio, neta	<u>7,777</u>	<u>1,452</u>	<u>891</u>	<u>-</u>	<u>10,120</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	<u>219,940</u>	<u>68,432</u>	<u>(15,095)</u>	<u>(6,347)</u>	<u>266,930</u>
Activo corriente	608,579	113,645	69,699	-	791,923
Activo no corriente	<u>3,259,088</u>	<u>608,595</u>	<u>373,257</u>	<u>215,218</u>	<u>4,240,940</u>
Total activos de segmentos	<u>3,702,275</u>	<u>691,355</u>	<u>424,014</u>	<u>215,218</u>	<u>5,032,863</u>
Pasivo corriente	378,005	70,588	43,292	-	491,885
Pasivo no corriente	<u>1,530,215</u>	<u>285,749</u>	<u>175,253</u>	<u>-</u>	<u>1,991,217</u>
Total pasivos de segmentos	<u>1,908,220</u>	<u>356,337</u>	<u>218,545</u>	<u>-</u>	<u>2,483,102</u>

25 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 como sigue:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	51,356	181,134
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	0.09	0.31

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 2020, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles en situación de posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

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

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

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

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

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/1,398 miles (al 31 de diciembre de 2019, por S/9,699 miles).

27 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia 2020 US\$000</u>	<u>Vencimiento</u>
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000	17 de junio de 2026

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

28 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>Nota</u>	<u>2020 S/000</u>	<u>2019 S/000</u>
Utilidad neta		60,850	181,616
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	12,187	1,279
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(726)	(8,629)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8	-	(313)
Depreciación	12	7,522	6,442
Amortización		3,137	2,402
Retiro inmueble, maquinaria y equipo	12	43	87
Deterioro de intangibles		64	-
Costo de enajenación de macrolotes	13	27,533	1,353
Depreciación activo derecho de uso	18	3,486	1,814
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso	18	(36)	154
Impuesto a las ganancias diferidos	18	3,731	44,070
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13	(57,997)	(133,141)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11	6,389	1,530
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		(158,249)	(94,474)
Otras cuentas por cobrar, neto		5,607	14,280
Inventarios, neto		213,939	201,681
Gastos contratados por anticipado		(974)	(1,022)
Cuentas por pagar comerciales		(165,934)	9,193
Otras cuentas por pagar		4,864	(13,430)
Otras cuentas por pagar a relacionadas		(5)	2
Ingresos diferidos		(17,557)	(37,076)
Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de operación		(47,230)	177,818

29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Entre el 31 de diciembre de 2020 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.



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE 2019

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE 2019

CONTENIDO	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estado separado de situación financiera	3
Estado separado de resultados	4
Estado separado de otros resultados integrales	5
Estado separado de cambios en el patrimonio	6
Estado separado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros separados	8 - 63

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de
Inversiones Centenario S.A.A.

16 de febrero de 2021

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la “Compañía”) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados separados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 28.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros separados

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros separados sobre la base de nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros separados estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros separados. Los procedimientos que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.

Gaveglione Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú T: +51 (1) 211 6500, F: +51 (1) 211-6550
www.pwc.pe

Gaveglione Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao



16 de febrero de 2021
Inversiones Centenario S.A.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes indicados, preparados para los fines expuestos en el párrafo siguiente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inversiones Centenario S.A.A.** al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Énfasis sobre información consolidada

Los estados financieros separados de **Inversiones Centenario S.A.A.** han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera. Estos estados financieros separados reflejan el valor de las inversiones en sus subsidiarias medidas al costo y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **Inversiones Centenario S.A.A.**, que se presentan por separado, sobre los que, en nuestro dictamen de la fecha, emitimos una opinión sin salvedades.

Otro asunto

Los estados financieros separados del año 2019 fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 7 de febrero de 2020, emitieron una opinión sin salvedades.

CAVEGLIO APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

----- (socio)

Hernán Aparicio P.
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula No.01-020944

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	70,998	5,075
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	116,791	128,720
Otras cuentas por cobrar, neto	8	13,843	16,268
Inventarios, neto	9	115,321	217,585
Gastos contratados por anticipado		547	916
Total activo corriente		317,500	368,564
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	489,986	439,033
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(c)	20,838	57,835
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	4,532	7,580
Activos financieros a volar razonable con cambios en otros resultados integrales		1,694	1,549
Activos de derechos de uso, neto	17(a)	5,756	7,896
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1,927,467	1,908,756
Propiedades y equipos, neto		6,425	9,680
Propiedades de inversión	12	157,815	223,075
Activos intangibles, neto		5,474	7,156
Total activo no corriente		2,619,987	2,662,560
TOTAL ACTIVO		2,937,487	3,031,124

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	13	94,720	66,906
Pasivo por arrendamientos	17(c)	1,935	1,985
Cuentas por pagar comerciales	14	26,556	87,655
Otras cuentas por pagar	15	16,764	22,484
Ingresos diferidos	16	18,090	24,947
Total pasivos corriente		158,065	203,977
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	13	222,817	256,941
Pasivo por arrendamientos	17(c)	4,544	5,981
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(c)	363,193	468,521
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	159,012	145,879
Total pasivo corriente		749,566	877,322
Total pasivo		907,631	1,081,299
Patrimonio			
Capital emitido	19	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		80,364	62,617
Resultados no realizados		(581)	(683)
Resultados acumulados		865,092	802,910
Total patrimonio neto		2,029,856	1,949,825
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2,937,487	3,031,124

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 63 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	352,192	327,638
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	60,641	55,306
Ingresos por ventas de macrolotes	12(b)	11,178	95
Ingresos por servicios	20	40,636	33,427
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.20(b)	(109,559)	(92,198)
Total ingresos		355,088	324,268
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(185,641)	(180,635)
Costo de macrolotes	12(b)	(11,150)	(13)
Costo por servicios	21(a)	(30,715)	(24,960)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.20(b)	60,714	39,888
Total costos		(166,792)	(165,720)
Ganancia por cambios en el valor razonables de propiedades de inversión	12(f)	(11)	5,210
Utilidad bruta		188,285	163,758
Gastos de venta	21(a)	(18,165)	(14,069)
Gastos de administración	21(a)	(34,078)	(29,501)
Otros ingresos	211	211	9,321
Otros gastos		(4,751)	(7,917)
Utilidad operativa		131,502	121,592
Ingresos financieros	22(a)	3,666	7,980
Gastos financieros	22(b)	(46,004)	(47,684)
Dividendos recibidos de inversión financiera	11(i)	50,134	125,734
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	(32,762)	13,261
		106,536	220,883
Utilidad antes del impuesto a las ganancias			
Gasto por impuesto a las ganancias	23(d)	(22,336)	(35,009)
Utilidad neta		84,200	185,874
Operación transferida a subsidiarias por reorganización societaria			
Pérdida neta	27	-	(8,400)
Utilidad neta		84,200	177,474

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 63 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
Utilidad neta		84,200	177,474
Otros resultados integrales			
Partidas que no pueden ser clasificadas posteriormente a resultados:			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(e)	102	(171)
Total resultados integrales		<u>84,302</u>	<u>177,303</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 63 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 2020
Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	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
Saldos al 1 de enero de 2019	577,245	577,245	507,736	60,675	(512)	685,106	1,830,250
Utilidad neta	-	-	-	-	-	177,474	177,474
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(171)	-	(171)
Total resultados integrales	-	-	-	-	(171)	177,474	177,303
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 19(c)	-	-	-	1,942	-	(1,942)	-
Distribución de dividendos, Nota 19(d)	-	-	-	-	-	(25,976)	(25,976)
Efecto en resultados por transferencia de reorganización societaria, Nota 1.3.c.i)	-	-	-	-	-	(31,752)	(31,752)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>802,910</u>	<u>1,949,825</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	577,245	577,245	507,736	62,617	(683)	802,910	1,949,825
Ajuste años anteriores de estimación NIIF 15	-	-	-	-	-	(4,271)	(4,271)
Saldo al 1 enero de 2020 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>62,617</u>	<u>(683)</u>	<u>798,639</u>	<u>1,945,554</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	84,200	84,200
Otros resultados integrales	-	-	-	-	102	-	102
Total resultados integrales	-	-	-	-	102	84,200	84,302
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 19(c)	-	-	-	17,747	-	(17,747)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>80,364</u>	<u>(581)</u>	<u>865,092</u>	<u>2,029,856</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 63 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020	2019
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		244,443	224,777
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociados y negocios conjunto		50,134	125,734
Intereses cobrados por ventas a plazo		60,641	57,071
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(94,019)	(121,642)
Pagos por intereses		(45,776)	(46,157)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(8,472)	(21,229)
Pagos de impuesto a la renta		(9,768)	(7,954)
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad		<u>(38,411)</u>	<u>(20,484)</u>
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	27	<u>158,772</u>	<u>190,116</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	(25,669)	(101,541)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	55,234	242,544
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	10(d)	10,257	16,627
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas en negocios conjuntos	11(f)	-	(27,351)
Devolución de capital	11(g)	679	-
Adiciones en propiedades de inversión	12(d)	(56)	(12,472)
Compra de propiedades, equipos y activos intangibles		(387)	(4,404)
Compra de activos intangibles		(314)	(1,032)
Otras cobranzas de efectivo relativos a la actividad		-	2,508
Efectivo neto provisto de las actividades de inversión		<u>39,744</u>	<u>114,879</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos de relacionadas	10(e)	83,302	390,871
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(179,533)	(122,092)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(28,697)	(17,465)
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	100,485	321,144
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(106,795)	(966,900)
Pago de arrendamientos	17(d)	(1,355)	(1,504)
Dividendos pagados	19(d)	-	(25,976)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(132,593)</u>	<u>(421,922)</u>
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo		65,923	(116,927)
Efectivo correspondiente al patrimonio transferido		-	6,254
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		5,075	115,748
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>70,998</u>	<u>5,075</u>
Transacciones que no representan flujos -			
Aportes no dinerarios a subsidiarias	11(d)	40,337	381,334
Nuevos arrendamientos	17	260	9,241

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 63 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1 IDENTIFICACION

1.1 Constitución y operaciones -

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

La Compañía es la empresa “holding” del Grupo Centenario (en adelante el “Grupo”) y se dedica al desarrollo urbano mediante la habilitación de terrenos para la venta (lotes residenciales y macrolotes), compra de terrenos para su apreciación y posterior disposición en el largo plazo.

Durante el año 2019, la Compañía transfirió a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. sus activos para arrendamientos de inmuebles, por tal motivo, esta última se encarga actualmente del desarrollo de negocios de arrendamientos de oficinas y locales comerciales. Por otro lado, como parte de la reorganización simple indicada en la Nota 1.3, la Compañía también transfirió activos y pasivos del negocio de lotes residenciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., que desarrolla dichos lotes de manera directa.

Durante el año 2020, como parte del plan de reorganización simple explicado en la nota 1.3, la Compañía transfirió activos y pasivos del lote remanente “sub lote VD-8 Altos de Valle 5A-5B” del negocio de lotes residenciales a su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 12 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (14 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2019), dividido en líneas de negocio. Los principales segmentos de la Compañía son: venta de terrenos residenciales y otros.

1.2 Actividad económica -

La actividad de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E. La Compañía adquiere extensos paños de tierra al menos cuatro años antes de iniciar el desarrollo de la urbanización; posteriormente, gestiona el saneamiento de la urbanización instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre 2020 y de 2019, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabayllo, Pachacamac y Santa Clara 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 7.

Como se explica en la nota 1.3, en el año 2019 la Compañía reorganizó los negocios en los que opera, en este sentido a partir de esta reorganización la subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. se encarga del negocio de arrendamientos de oficinas y locales comerciales, mientras que la subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se encarga del negocio de venta de lotes residenciales.

1.3 Reorganización simple -

(a) Reorganización simple 2020 -

El 25 de junio de 2020 se aprobó en Junta Obligatoria Anual de Accionistas la reorganización simple societaria del negocio de lotes residenciales que mantiene la Compañía, la cual se ejecutó el 1 de octubre de 2020. En tal sentido, la Compañía realizó la transferencia de inmuebles y pasivos a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. el 1 de octubre de 2020 por un valor neto de S/19,717 miles (inmuebles y pasivos por S/21,853 miles y S/2,135 miles, respectivamente). Los efectos de esta reorganización se muestran como incremento en inversión en subsidiaria por S/19,724 miles (Nota 11-d), que incluye S/7 miles de importe remanente de la reorganización del año 2019.

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

(b) Fusión de subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. con Centenario Oficinas S.A.C.

En Junta General de Accionistas del 19 de noviembre de 2020 se aprobó la fusión por absorción de las subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (absorbente) y Centenario Oficinas S.A.C. (absorbida).

De acuerdo con el proyecto de fusión, en primera instancia la Compañía, como accionista directo de su subsidiaria Centenario Oficinas S.A.C., canjeó cada una de sus acciones en ésta, con las nuevas acciones que la subsidiaria Renta Inmobiliaria S.A.C. emitidas a favor de la Compañía, en la misma cantidad y valor nominal. El número de acciones que recibió la Compañía de Renta Inmobiliaria S.A.C. fueron 20,612,748 a un valor de S/1 cada una equivalente a S/20,613 miles, incrementando su inversión en Renta Inmobiliaria S.A.C. en este importe y dando de baja la inversión que mantenía en Centenario Oficinas S.A.C. (Nota 9-d).

La fecha de vigencia de esta operación de canje de acciones y de fusión fue el 31 de diciembre de 2020.

(c) Reorganización simple 2019 -

En Sesión de Directorio del 8 de marzo de 2019 se aprobó realizar una reorganización simple societaria de los negocios que mantiene la Compañía. Esta reorganización se realizó con el propósito de una mejor administración de los diferentes negocios de la Compañía. En tal sentido, durante el segundo semestre del año 2019 se ejecutaron cinco transferencias de bloques patrimoniales como sigue:

- (i) A Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. se realizó tres transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) por un valor neto total de S/168,949 miles (inmuebles y pasivos por S/608,174 miles y S/439,225 miles, respectivamente), por las cuales Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. emitió acciones a favor de la Compañía por 168,949 miles a un valor nominal de S/1.00 cada una. Los efectos de esta reorganización se muestran como una inversión en subsidiaria por S/168,949 miles (Nota 11-d).

La Compañía realizó la transferencia de los activos y pasivos antes mencionados con el propósito de una mejor administración de sus negocios. En tal sentido, siguiendo la aplicación de la NIIF 5 “Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”, los resultados de dicho negocio se presentan en la línea “Operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria” al 31 de diciembre de 2019 en el estado de resultados por una pérdida de S/8,400 miles (Nota 26).

Asimismo, el 2 de diciembre de 2019, la Compañía cedió a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. el contrato de fideicomiso de administración que mantenía con el Banco BBVA Continental por la transferencia del tercer bloque de la reorganización societaria simple y como consecuencia de la cesión del contrato de Patrimonio en Fideicomiso a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. también se transfirieron los resultados acumulados hasta el 30 de noviembre de 2019 por S/31,752 miles.

- (ii) A Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., se realizó dos transferencias patrimoniales (inmuebles y pasivos) por valor neto total de S/212,385 miles (inmuebles y pasivos por S/240,872 miles y S/28,487 miles, respectivamente), por las cuales Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. emitió acciones a favor de la Compañía por 212,385 miles a un valor nominal de S/1.00 cada una. Los efectos de esta reorganización se muestran como una inversión en subsidiaria por S/212,385 miles (Nota 11-d).

Por tal motivo, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se encargarán de: (i) los negocios de arrendamiento oficinas y locales comerciales y (ii) la venta de lotes residenciales, respectivamente.

Los activos netos del bloque patrimonial transferido por Inversiones Centenario S.A.A. a sus subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. e Inversiones Desarrollo Urbano S.A.C. han sido transferidos a sus valores en libros los cuales no difieren sustancialmente de sus valores de mercado.

1.4 Estados financieros consolidados -

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

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Activo corriente	916,652	791,923
Activo no corriente	4,279,791	4,240,940
Pasivo corriente	728,515	491,885
Pasivo no corriente	1,886,431	1,991,217
Patrimonio neto	2,581,497	2,549,761
Utilidad operativa	266,338	363,521
Utilidad neta	60,849	181,616

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

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, durante los meses de marzo a diciembre 2020, el Gobierno emitió una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional el cual se extendió hasta el 28 de febrero de 2021 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes.

La Compañía, a efectos de continuar operando, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo, el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que busca mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando. Las operaciones de venta de la Compañía no se han visto afectadas significativamente a raíz del estado de emergencia nacional, no obstante, la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales se incrementó en S/7,247 miles y depreciación del Sol respecto del Dólar ha impactado negativamente los resultados del año; en adición, existen incertidumbres por eventos y/o disposiciones futuras del Gobierno asociadas al Covid-19.

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

1.6 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2020, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 5 de febrero de 2021, 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 2020 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de junio de 2020.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB") que se encuentran vigentes a la fecha de los estados financieros separados.

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

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones financieras con cambio en otros resultados integrales y las propiedades de inversión, que se miden 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 2020 -

- Marco conceptual para la información financiera revisado.
- Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 - Definición de material.
- Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de negocio.
- Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

Las modificaciones a normas listadas previamente no han tenido impacto sobre los estados financieros separados de la Compañía de años previos, ni del año corriente; asimismo, no se espera tengan un impacto relevante en los estados financieros separados de años futuros.

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 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

- Modificación a la NIC 1- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, que aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación.
- Mejoras anuales 2018-2020.
- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

2.3 Información por segmentos -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas 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 25 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 -

Moneda funcional y de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo -

En el estado separado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias, con vencimiento menor a tres meses.

2.6 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial

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

2.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

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

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

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

La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

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

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

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

La Compañía posee 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 activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado separado de situación financiera al valor razonable con cambios netos en el valor razonable, reconocidos en el estado separado de otros resultados integrales.

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 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.
- 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 de la Compañía realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

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

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

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

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

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

- **Etapa 1:** La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. La Compañía calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por la Compañía.

- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100%.

Castigos -

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

2.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos, cuentas por pagar, 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 y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, deudas y préstamos que devengan interés.

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) Deudas y préstamos que devengan interés -

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado separado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso del devengado de los intereses aplicando el método de la 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 costo financiero en el estado separado de resultados integrales.

Por lo general, esta categoría aplica a las deudas y préstamos corrientes y no corrientes que devengan interés.

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 -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas y por servicios de alquiler, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.6).

2.8 Inventarios -

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

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

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

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

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

2.9 Propiedades de inversión -

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

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

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

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

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

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

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

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

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente consolidado. 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 las propiedades y equipo se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado separado 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 separado de resultados.

2.11 Inversiones en subsidiarias y asociadas -

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

Subsidiarias -

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

Asociadas -

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, ver Nota 9.

2.12 Deterioro de activos no financieros -

Los activos no financieros sujetos a amortización 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 distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.13 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.6).

2.14 Arrendamientos -

Al inicio de un contrato, la Compañía 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, la Compañía 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;
- La Compañía tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- La Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo en uso. La Compañía 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, la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - La Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
 - La Compañía ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, la Compañía 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 la Compañía 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 la Compañía 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 -

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

2.15 Impuesto a las ganancias corriente y diferido -

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

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

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

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

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

2.16 Ingresos diferidos -

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado, y de acuerdo con la NIIF 15 que se detalla en la Nota 2.20, la proporción de los ingresos por venta de lotes que podrían tener dificultad de cobro se reconocen como parte de este rubro.

2.17 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.

2.18 Pasivos y activos contingentes -

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 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.

2.19 Capital -

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

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

2.20 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

- El ingreso por la venta de lotes y macrolotes -

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

- Obligación de desempeño -

La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes 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 de “portafolio” de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado separado de resultados y registra un abono a ingresos diferidos y un cargo a inventarios por la estimación de reintegro de terrenos por los lotes vendidos. El factor es actualizado trimestralmente.

(b) Resolución de contratos de venta de lotes -

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 operacionales -

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

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

(d) Ingreso por intereses -

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

(e) Dividendos recibidos -

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

(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.

2.21 Distribución de dividendos -

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.

2.22 Eventos subsecuentes -

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

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de moneda y riesgo de precio de la acción. Los instrumentos financieros que se ven afectados por el riesgo de mercado incluyen instrumentos de deuda y patrimonio, 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 2020 y de 2019, 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 por lo que la Gerencia gestiona mensualmente el riesgo de tipo de cambio 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 la Compañía tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	<u>2020</u> <u>US\$000</u>	<u>2019</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,161	513
Cuentas por cobrar comerciales	1,489	1,688
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,627	11,078
Otras cuentas por cobrar	<u>2</u>	<u>5</u>
	<u>5,279</u>	<u>13,284</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(26,000)	(23,000)
Cuentas por pagar comerciales	(636)	(1,065)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(69,886)	(100,240)
Otras cuentas por pagar	<u>(1,914)</u>	<u>(1,656)</u>
	<u>(98,436)</u>	<u>(125,961)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(93,157)</u>	<u>(112,677)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta (S/3.311 por US\$1 para la compra y S/3.317 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2019). Asimismo, durante los años 2020 y 2019 la Compañía ha registrado una pérdida y ganancia por diferencia en cambio por S/32,762 miles y S/13,261 miles, respectivamente.

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

	<u>Variación en tasa</u> <u>de cambio</u> %	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Análisis de sensibilidad			
Devaluación-			
Nuevos soles	5	16,882	18,691
Nuevos soles	10	33,763	37,383
Revaluación			
Nuevos soles	5	(16,882)	(18,691)
Nuevos soles	10	(33,763)	(37,383)

(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 2020 y 2019, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 12.

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

Si la tasa libor del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/812 miles (S/391 miles en el 2019).

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 a finales del 2021, la Compañía se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable. Asimismo, la Compañía revisará durante el 2021 como los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos préstamos.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar 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 (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. La Compañía 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 2019.

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	13.0%	10.9%	11.2%	15.0%
2	24.2%	20.6%	21.1%	27.8%
3	34.1%	29.3%	29.9%	38.7%
4	42.6%	37.0%	37.8%	47.9%
5	50.0%	49.3%	44.7%	55.7%
6	56.5%	50.0%	50.9%	62.4%
7	62.1%	55.4%	56.4%	68.0%
8	67.0%	60.3%	61.3%	72.8%
9	71.3%	64.6%	65.6%	76.9%
10	75.0%	68.5%	69.4%	80.4%

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 2020 y de 2019. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

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

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

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

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

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

<u>ZONA</u>	<u>LGD</u>
Centro	17.12%
Lima	14.58%
Sur	13.45%
Norte	16.12%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

Los activos financieros con deterioro crediticio están definidos por la NIIF 9 de forma similar a los activos financieros que se encontraban deteriorados según la NIC 39 -

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.

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 monitoreará 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 de la Compañía 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 la Compañía 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 separados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

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

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política 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) y dentro de los límites de crédito asignados a cada contraparte (se evalúa mantener de un 25% a 30% como máximo de los saldos de la Compañía 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 2020 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 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 12), 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:

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2020				
Otros pasivos financieros (*)	110,881	199,079	52,834	362,794
Cuentas por pagar comerciales	26,556	-	-	26,556
Cuentas por pagar a relacionadas	-	363,193	-	363,193
Pasivo por arrendamiento (**)	2,166	4,788	-	6,954
Otras cuentas por pagar (***)	11,312	-	-	11,312
	<u>150,915</u>	<u>567,060</u>	<u>52,834</u>	<u>770,809</u>
Al 31 de diciembre de 2019				
Otros pasivos financieros (*)	86,898	222,763	83,186	392,847
Cuentas por pagar comerciales	87,655	-	-	87,655
Cuentas por pagar a relacionadas	-	468,521	-	468,521
Pasivo por arrendamiento (**)	2,277	6,417	-	8,694
Otras cuentas por pagar (***)	11,830	-	-	11,830
	<u>188,660</u>	<u>697,701</u>	<u>83,186</u>	<u>969,547</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2020 por S/45,257 miles (S/69,000 miles al 31 de diciembre de 2019).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2020 por S/475 miles (S/728 miles al 31 de diciembre de 2019).

(***) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por cero, S/4,466 miles y S/392 miles (S/8,675 miles, S/1,801 miles y S/178 miles al 31 de diciembre de 2019).

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 2020 y de 2019.

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 2020 y de 2019, 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 2020 y de 2019, fueron como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Total pasivos financieros (*)	730,506	910,473
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	(70,998)	(5,075)
Deuda neta (A)	<u>659,508</u>	<u>905,398</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,029,286</u>	<u>1,949,826</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.32</u>	<u>0.46</u>

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

3.3 Estimación del valor razonable -

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

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

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2020 y de 2019:

	<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>
Activos				
Al 31 de diciembre de 2020				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,694	-	-	1,694
Propiedades de inversión	-	-	157,815	157,815
Al 31 de diciembre de 2019				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,549	-	-	1,549
Propiedades de inversión	-	-	223,075	223,075

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

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

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

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

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

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

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

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

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

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

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

(v) Impuestos -

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

Los impuestos a la renta 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. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

El impuesto a la renta 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 renta 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.

La Compañía 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 la Compañía 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 la renta diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

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

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020				
		Medidos a valor razonable con cambios en otros	Medidos al costo	
Nota	resultados integrales	amortizado	Total	
	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	70,998	70,998
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	606,777	606,777
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	1,502	1,502
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	4,532	4,532
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,694	-	1,694
		<u>1,694</u>	<u>683,809</u>	<u>685,503</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	317,537	317,537
Pasivo por arrendamiento	17	-	6,479	6,479
Cuentas por pagar comerciales	14	-	26,556	26,556
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	11,883	11,883
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	363,193	363,193
		<u>-</u>	<u>725,649</u>	<u>725,649</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2019				
		Medidos a valor razonable con cambios en otros	Medidos al costo	
Nota	resultados integrales	amortizado	Total	
	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	5,075	5,075
Cuentas por cobrar comerciales	7	-	567,753	567,753
Otras cuentas por cobrar (*)	8	-	2,459	2,459
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10	-	57,835	57,835
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,549	-	1,549
		<u>1,549</u>	<u>633,122</u>	<u>634,671</u>

Al 31 de diciembre de 2019

	<u>Nota</u>	Medidos a valor		Total
		razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	
		S/000	S/000	S/000
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	323,847	323,847
Pasivo por arrendamiento	17	-	7,966	7,966
Cuentas por pagar comerciales	14	-	87,655	87,655
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	11,830	11,830
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	468,521	468,521
		-	<u>899,819</u>	<u>899,819</u>

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

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

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	70,500	3,434
A	<u>478</u>	<u>1,621</u>
	<u>70,978</u>	<u>5,055</u>

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		
P1-	<u>1,694</u>	<u>1,549</u>

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

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes	70,978	5,055
Fondos fijos	<u>20</u>	<u>20</u>
	<u>70,998</u>	<u>5,075</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 2020, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/66,770 miles y US\$1,161 miles en moneda extranjera (S/3,353 miles y US\$513 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	618,817	542,298
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	569	591
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>4,880</u>	<u>35,057</u>
	624,266	577,946
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>17,489</u>)	(<u>10,193</u>)
	<u>606,777</u>	<u>567,753</u>
Por plazo -		
Porción corriente	116,791	128,720
Porción no corriente	<u>489,986</u>	<u>439,033</u>
	<u>606,777</u>	<u>567,753</u>

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

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía ha reconocido S/60,641 miles y S/55,306 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 principalmente a la renta del último mes.
- (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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	10,193	18,357
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo		
Por arrendamientos (*)	47	103
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales Nota 21(a) y (f.2)	7,247	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales,	(30)	(8,072)
Castigos	(25)	(195)
Otros	56	-
Saldo final	<u>17,489</u>	<u>10,193</u>

Durante el 2019 la Compañía generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar de lotes residenciales ante la mejora de las expectativas de cobro de sus clientes y por devoluciones realizadas a lo largo del año.

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

	<u>Cuentas por cobrar comerciales</u> S/000	<u>Pérdida esperada de crédito</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2020			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	370	199	569
	<u>370</u>	<u>199</u>	<u>569</u>
Al 31 de diciembre de 2019			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	1	-	1
Mayores a 180 días	405	185	590
	<u>406</u>	<u>185</u>	<u>591</u>

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

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

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2020				
Saldo al inicio del año	461,490	38,252	35,739	535,481
Nuevos activos originados	270,485	28,228	40,510	339,224
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(155,767)	(761)	(2,158)	(158,685)
Transferencias a la Etapa 1	17,084	(14,844)	(2,240)	-
Transferencias a la Etapa 2	(39,160)	40,533	(1,373)	-
Transferencias a la Etapa 3	(57,933)	(16,902)	74,835	-
Castigos	(19,789)	(5,207)	(79,158)	(104,153)
Saldo al final del período (*)	<u>476,410</u>	<u>69,299</u>	<u>66,156</u>	<u>611,865</u>

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2020, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y venta de lotes con financiamientos especiales por S/2,687 miles y S/3,376 miles, respectivamente.

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2019				
Saldo al inicio del año	407,352	45,604	49,314	502,270
Nuevos activos originados	293,744	-	-	293,744
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(156,186)	(8,488)	(5,093)	(169,767)
Transferencias a la Etapa 1	17,954	(15,850)	(2,104)	-
Transferencias a la Etapa 2	(21,693)	22,680	(987)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8,427)	(4,884)	13,311	-
Castigos	(71,254)	(810)	(18,702)	(90,766)
Saldo al final del año (*)	<u>461,490</u>	<u>38,252</u>	<u>35,739</u>	<u>535,481</u>

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2019, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y venta de lotes especiales a dos cuotas por S/2,785 miles y S/4,032 miles, respectivamente.

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

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2020				
Saldo al inicio del año	2,539	638	5,968	9,145
Nuevos activos originados	2,929	910	7,017	10,856
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(772)	(318)	(6,174)	(7,264)
Transferencias a la Etapa 1	480	(203)	(277)	-
Transferencias a la Etapa 2	(246)	558	(312)	-
Transferencias a la Etapa 3	(331)	(244)	575	-
Castigos	(48)	(113)	(16,143)	(16,304)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	1,571	890	17,498	19,959
Saldo al final del año (*)	<u>6,122</u>	<u>2,118</u>	<u>8,152</u>	<u>16,392</u>
Año 2019				
Saldo al inicio del año	7,828	2,209	7,096	17,133
Nuevos activos originados	1,261	336	3,716	5,313
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(5,698)	(1,320)	(712)	(7,730)
Transferencias a la Etapa 1	644	(233)	(411)	-
Transferencias a la Etapa 2	(137)	341	(204)	-
Transferencias a la Etapa 3	(126)	(216)	342	-
Castigos	(50)	(163)	(12,470)	(12,683)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,183)	(316)	8,611	7,112
Saldo al final del año (*)	<u>2,539</u>	<u>638</u>	<u>5,968</u>	<u>9,145</u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2020, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/1,097 miles (S/1,048 miles al 31 de diciembre de 2019).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Más de un año	148,867	211,281
Entre tres y cinco años	128,305	112,338
Más de cinco años	<u>212,814</u>	<u>115,414</u>
	<u>489,986</u>	<u>439,033</u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
ITAN por solicitar devolución (a)	6,557	6,557
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	6,171	6,379
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	4,963	4,840
Proyecto de obras por impuestos (d)	3,527	6,598
Reclamo de impuestos	611	-
Anticipos a proveedores	7	1,855
Otros fondos restringidos	-	204
Préstamos por cobrar	91	82
Préstamos por cobrar al personal	100	-
Otros	<u>422</u>	<u>1,395</u>
	22,449	27,910
Menos		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (e)	(<u>4,074</u>)	(<u>4,062</u>)
	18,375	23,848
Por plazo -		
Parte corriente	13,843	16,268
Parte no corriente	<u>4,532</u>	<u>7,580</u>
	<u>18,375</u>	<u>23,848</u>

- (a) Corresponde a Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) que proviene del 2018 que está pendiente por solicitar devolución. La expectativa de la Compañía es recuperarlo en el 2021.
- (b) Corresponden 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.
- (c) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el 2020, la Compañía ha reconocido en resultados el efecto de llevarlo a valor presente por S/12 miles (S/124 miles en 2019), ver Nota 22 (b). La expectativa de cobro de la gerencia es el 2024.

- (d) 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. Los desembolsos esperan ser compensados como crédito tributario de impuesto a las ganancias durante el 2021.
- (e) El movimiento del castigo de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(4,062)	(3,734)
Estimación para valor presente, Nota 22 (b)	(12)	(124)
Provisión por deterioro (Nota 21)	-	(204)
Saldo final	<u>(4,074)</u>	<u>(4,062)</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 2020 y de 2019, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	79,152	199,932
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	8,376	-
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	<u>20,346</u>	<u>-</u>
	107,874	199,932
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15 (e)	<u>7,447</u>	<u>17,653</u>
	<u>115,321</u>	<u>217,585</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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Lima	44,874	96,163
Trujillo	8,572	29,140
Piura	9,329	27,115
Huancayo	4,753	22,918
Ica	7,293	17,426
Chiclayo	4,212	6,819
Tacna	<u>119</u>	<u>351</u>
	<u>79,152</u>	<u>199,932</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2020, los lotes residenciales en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en la ciudad de Lima y corresponden a los proyectos Santa María 10A y 10E, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por la Compañía para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

- (c) Corresponden a lotes residenciales que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos, ya ha iniciado un proceso de gestión de venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente 8 meses. Estos terrenos se encuentran ubicados en Lima.
- (d) Durante el 2020, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/352,192 miles (S/327,638 miles en el 2019), el cual se presenta en el estado separado de resultados.

Asimismo, en el 2020, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/185,641 miles (S/180,635 miles en el 2019).

- (e) La estimación del reintegro de inventarios por el costo de ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro se muestra a continuación (Nota 2.20(a)):

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	17,653	31,541
Estimación de reintegro de lotes	24,163	16,027
Lotes reintegrados	(28,311)	(29,915)
Ajuste al cálculo de reintegro de lotes	<u>(6,058)</u>	<u>-</u>
	<u>7,447</u>	<u>17,653</u>

- (f) 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 2020 y de 2019.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 22 (a)	2,844	5,987
Asesoramiento administrativo (*), Nota 20	32,151	26,133
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 11(h)	50,134	125,734
Alquileres de inmuebles	-	380
Gastos:		
Servicio de gestión de activos, Nota 21(b) (**)	(7,276)	(14,221)
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 22 (b)	(23,983)	(7,741)
Alquileres de inmuebles	(1,963)	(863)

- (*) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración brindados por la Compañía a las otras subsidiarias del Grupo.

- (**) En el año 2019 los S/14,221 miles, incluye S/5,333 miles mostrado como operación continua y S/8,888 miles mostrado en operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria.

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

	2020		2019	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales,				
(Nota 7 y 14) Subsidiarias -				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.1)	779	-	11,662	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.2)	1,034	-	7,851	-
Multimercados Zonales S.A. (b.3)	1,704	-	7,006	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.4)	422	-	2,985	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	-	137	1,574	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C. (b.6)	250	-	1,452	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro (b.7)	75	-	1,007	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	98	-	772	-
Inversiones San Silvestre S.A.	54	-	241	-
Centenario Oficinas S.A.C. (b.1)	-	-	128	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	3	-	56	-
Interamerica de Comercio S.A.	2	-	50	-
Centenario Hoteles S.A.C.	14	-	14	-
Administradora Camino Real S.A.C.	-	-	5	-
Edificaciones Melgarejo	-	-	2	-
Centenario Corporativo S.A.C.	-	-	-	1
	<u>4,435</u>	<u>137</u>	<u>34,805</u>	<u>1</u>
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	239	-	219	-
Paz Centenario S.A.	194	-	-	9
Real once S.A.	12	-	33	-
Total	<u>4,880</u>	<u>137</u>	<u>35,057</u>	<u>10</u>

- (b.1) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones de proyectos, los cuales no generaron intereses (son de vencimiento corriente); y la gestión de actividades y asesoramiento administrativo, respectivamente.
- (b.2) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.
- (b.3) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.
- (b.4) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.
- (b.6) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, las cuentas por cobrar comerciales a Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C. corresponden principalmente a recuperación de gastos.
- (b.7) Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

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

	2020		2019	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (c.1)	6,566	-	54,633	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.2)	3,197	-	2,838	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Edificaciones Melgarejo S.A.C.	-	-	17	-
Centro empresarial El Derby S.A.	-	-	9	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.3)	-	251,116	-	265,052
Multimercados Zonales S.A. (c.4)	-	108,941	-	129,121
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (c.5)	-	1,302	-	40,015
Interamérica de Comercio S.A. (c.6)	-	851	-	27,414
Patrimonio en fidecomiso San Isidro	-	-	-	4,264
Administradora Camino Real S.A.C.	-	-	-	1,545
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	10,917	-	-	126
	<u>20,838</u>	<u>362,210</u>	<u>57,655</u>	<u>467,537</u>
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	-	-	180	-
Villa Club S.A.	-	983	-	984
Total	<u>20,838</u>	<u>363,193</u>	<u>57,835</u>	<u>468,521</u>
Por plazo -				
Parte no corriente	<u>20,838</u>	<u>363,193</u>	<u>57,835</u>	<u>468,521</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2020, dicha cuenta por cobrar comprende un préstamo en dólares por US\$1,750 miles a una tasa efectiva anual de 6.50%, respectivamente (al 31 de diciembre de 2019, dicha cuenta por cobrar comprende dos préstamos en soles y dólares por S/11,500 miles y US\$183 miles a una tasa efectiva anual de 6% y 5%, respectivamente). El saldo de estos préstamos se cobrará en el largo plazo.
- (c.2) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a un préstamo otorgado a Centenario Hoteles S.A. por US\$735 miles. Dicho préstamo genera intereses de acuerdo con la tasa efectiva anual según contrato de 4.01%. El saldo de este préstamo se cobrará en el largo plazo.
- (c.3) Corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5.5%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$68,300 miles (US\$77,600 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.
- (c.4) Corresponde a un préstamo obtenido de Multimercados Zonales S.A. el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 7%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 asciende a S/108,900 miles (S/129,000 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo puesto que este corresponde a un préstamo subordinado a otras obligaciones preferentes con entidades financieras.
- (c.5) Corresponde a un préstamo obtenido de MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5% cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$350 miles (US\$12,000 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo.

- (c.6) Corresponde a un préstamo obtenido de Interamérica de Comercio S.A., el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5%; cuyo saldo al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$234 miles (US\$8,168 miles al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este préstamo se pagará en el largo plazo.

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

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	57,835	207,374
Nuevos préstamos	25,669	101,541
Amortizaciones	(55,234)	(242,544)
Intereses devengados	2,844	8,193
Cobro de intereses	(10,257)	(16,627)
Otros	<u>20</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>20,838</u>	<u>57,835</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	468,521	194,218
Nuevos préstamos	83,302	390,871
Amortizaciones	(179,533)	(122,092)
Intereses devengados	23,991	17,553
Pago de intereses	(28,697)	(17,465)
Transferencias	<u>(4,390)</u>	<u>4,390</u>
Saldo final	<u>363,193</u>	<u>468,521</u>

- (f) Durante el año 2020 y 2019, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,808 miles y S/1,550 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 21(c).

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias	1,915,897	1,897,185
Asociadas	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u>1,927,468</u>	<u>1,908,756</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	Participación		Valor en libros	
	2020	2019	2020	2019
	%	%	S/000	S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a) y (b)	99.99	99.99	1,093,106	1,072,486
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(a)	99.99	99.99	822,469	802,752
Centenario Oficinas S.A.C.(a)		99.99	-	20,613
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	321	1,000
Edificaciones Melgarejo S.A.	-	60.00	-	311
Edificaciones Macrocomercio S.A.	-	51.70	-	23
			<u>1,915,896</u>	<u>1,897,185</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.C. (c)	48.00	48.00	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>1,927,467</u>	<u>1,908,756</u>

- (a) Tal como se detalla en la Nota 1.3 (a) y (c), la Compañía realizó reorganizaciones societarias simples que consistieron en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a inmuebles y acciones en subsidiarias; en el 2020 a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/19,717 miles y en el 2019 a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/168,949 miles y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/212,386 miles.

Como se detalla en la Nota 1.3 (b) el 31 de diciembre de 2020 entró en vigencia una fusión por absorción entre las subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Oficinas S.A.C. con lo cual la Compañía incrementa su inversión en Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y da de baja la inversión en Centenario Oficinas S.A.C. por el importe equivalente de S/20,613 miles.

Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. tiene actualmente como subsidiarias a: “Grupo 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.; en tal sentido se encarga de la administración y gestión de dichas empresas.

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 tiene como actividad la gestión inmobiliaria.

- (b) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias, grupo de empresas dedicada al arrendamiento de locales para la comercialización de alimentos, abarrotes, prendas de vestir y artículos en general; así como también a la prestación de otros servicios menores relacionados con el arrendamiento de locales, tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, para el desarrollo de sus operaciones, la Compañía cuenta con un mercado tradicional – moderno “Minka” ubicada en la provincia Constitucional del Callao.
- (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.

(d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	1,908,756	1,505,834
Retiro por transferencia de acciones por reorganización societaria (a) y Nota 1.3 (b)	(20,613)	-
Adición de acciones por reorganización societaria (e), Nota 1.3. (a), (b) y (c)	40,337	381,334
Aportes de inversión (f)	-	27,351
Desvalorización de inversión	-	(5,712)
Capitalización de cuentas por cobrar	20	-
Liquidación de empresas (g)	(354)	(52)
Adelanto de remanente (capital) por liquidación (g)	(679)	-
Saldo final	<u>1,927,467</u>	<u>1,908,755</u>

(e) Durante el 2020, Inversiones Centenario S.A.A., producto de la reorganización societaria, incrementó su inversión en las siguientes subsidiarias: Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., por S/7 miles y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/19,717 miles

Durante el 2019, Inversiones Centenario S.A.A., producto de la reorganización societaria, incrementó su inversión en las siguientes subsidiarias: Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., por S/63,416 miles, S/103,707 miles y S/1,826 miles y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/161,866 miles y S/50,519 miles.

(f) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realizó aportes de inversión en Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/27,351 miles.

(g) Al 31 de diciembre de 2020 se ha realizado la extinción de las subsidiarias Edificaciones Macrocomercio S.A. y Edificaciones Melgarejo S.A. en las cuales la Compañía mantenía una inversión de S/23 miles y S/331 miles, respectivamente.

Con fecha 2 de setiembre de 2019 se declaró en liquidación a la subsidiaria Centenario Corporativo S.A.C. y se acordó la disposición de un adelanto de devolución de US\$30 miles y S/573 miles los cuales se hicieron efectivos en el mes de julio de 2020.

(h) Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha recibido dividendos por S/50,134 miles de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C. y Enotria S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha recibido dividendos por S/125,734 miles de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Oficinas S.A.C., Centenario Corporativo S.A.C., Cosmosant Anstalt, Enotria S.A.

Estos importes se muestran dentro del rubro "Ingresos por dividendos" del estado separado de resultados.

12 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Banco de tierras (a)	115,096	112,415
Urbanizaciones (b)	42,719	110,660
	<u>157,815</u>	<u>223,075</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (b) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarían a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima y Arequipa. Los proyectos más importantes son Santa María, Valle Hermoso y Bello Horizonte.

Durante el año 2020, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/11,178 miles (S/95 miles por venta de lotes en el año 2019), el cual se presenta en el estado separado de resultados. Asimismo, se ha reconocido un costo asociado por la venta de macrolotes por S/11,150 miles (S/13 miles por costo de venta de lotes en el año 2019).

- (c) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha reconocido como operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria los ingresos por arrendamiento de oficinas, locales, centros comerciales y estacionamientos por S/38,204 miles, ver Nota 24.
- (d) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	223,075	260,920
Costos incurridos por obras en curso (e)	56	12,472
Cambios en el valor razonable (f)	(11)	5,210
Transferencia a inventarios	(51,052)	(56,117)
Transferencia a propiedades y equipo	-	(3,370)
Transferencia por reorganización	(3,102)	3,973
Costo de venta de macrolotes	(<u>11,150</u>)	(<u>13</u>)
Saldo final	<u>157,815</u>	<u>223,075</u>

- (e) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y oficinas por S/ 11 miles y S/ 45 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y oficinas por S/6,298 miles y S/ 6,174 miles, respectivamente.
- (f) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y 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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Nota 24 -		
Banco de tierras	2,635	524
Lotes y macrolotes	(2,646)	4,686
	<u>(11)</u>	<u>5,210</u>

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</u> <u>variación</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	6,001	8,201
Disminución	-5%	(6,001)	(8,201)

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.

- (g) 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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)	263,665	280,847	40,848	23,906	222,817	256,941
Pagarés (b)	53,872	43,000	53,872	43,000	-	-
	<u>317,537</u>	<u>323,847</u>	<u>94,720</u>	<u>66,906</u>	<u>222,817</u>	<u>256,941</u>

- (a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$23,000 miles a una libor a 90 días más 2.5% y por S/33,368 miles a 7.45% y de vencimiento en el largo plazo. Este préstamo sindicado es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y el Banco Itau, que fue destinado para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene préstamos de mediano plazo y con bancos locales S/147,950 miles con tasas entre de 6.80% y 7.07 % (S/172,618 miles al 31 de diciembre de 2019).

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

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado (*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 5.0 veces a diciembre 2020.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2020. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, de acuerdo con el “waiver” y adendas suscritas con acreedores se han cumplido con los ratios propuestos según nueva metodología, a nivel de cifras consolidadas, los covenants aplicados para el “waiver” tiene los siguientes acotaciones:

- El “waiver” aplica a los ratios de apalancamiento, de cobertura de interés y de cobertura de servicio de deuda.
- Para el cálculo del EBITDA de los ratios de apalancamiento, de cobertura de interés y de cobertura de servicio de deuda se utilizará el EBITDA anualizado del último semestre del 2020.
- El ratio de apalancamiento no deberá ser mayor que 5.0 veces desde el 1 de octubre de hasta el 31 de marzo de 2021 y después no deberá ser mayor que 4.0 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés no deber ser menos a 2.50 veces desde el 1 de octubre de hasta el 31 de marzo del 2021 y después no debe ser menos a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda debe ser mayor a 1.15 veces a diciembre 2020 y mayor 1.25 veces al cierre de cada año hacia adelante.

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, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene tres pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A. y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/43,000 miles y Banco Interbank por US\$3,000 miles.

Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual de 4.85% en promedio vencerán hasta febrero y abril de 2021.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene dos pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Santander S.A. y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/43,000 miles. Estos pagarés devengan intereses a una tasa efectiva anual de 4.64% los cuales fueron cancelados en enero de 2020.

Asimismo, en febrero de 2019 la Compañía canceló cuatro pagarés que mantuvo con el Banco de Crédito del Perú S.A.A., Banco Santander S.A., y Banco Interamericano de Finanzas por un total de S/128,600 miles y US\$1.500 miles.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos bancarios</u> US\$000	<u>Bonos Pagarés</u> US\$000	<u>Arrendamientos Total</u> US\$000	
Saldo al 1 de enero de 2019	968,309	304,389	36,621	1,309,319
Nuevos préstamos	185,144	136,000	-	321,144
Reorganización societaria	(138,582)	(169,964)	(31,170)	(339,716)
Amortizaciones	(734,024)	(227,425)	(5,451)	(966,900)
Interés devengado	15,583	15,827	1,186	32,596
Interés pagado	(15,583)	(15,827)	(1,186)	(32,596)
Saldo al 31 de diciembre 2019	<u>280,847</u>	<u>43,000</u>	<u>-</u>	<u>323,847</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	280,847	43,000	-	323,847
Nuevos préstamos	4,522	95,963	-	100,485
Amortizaciones	(21,704)	(85,091)	-	(106,795)
Interés devengado	17,772	2,321	-	20,093
Interés pagado	(17,772)	(2,321)	-	(20,093)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>263,665</u>	<u>53,872</u>	<u>-</u>	<u>317,537</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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios	263,665	280,847	286,264	317,987
Pagarés	<u>53,872</u>	<u>43,000</u>	<u>53,872</u>	<u>43,000</u>
	<u>317,537</u>	<u>323,847</u>	<u>340,136</u>	<u>360,987</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 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 4.48% en moneda nacional y 2.66% en moneda extranjera (4.37% en moneda nacional y 4.04% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019) 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.

- (g) Al 31 de diciembre 2020, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/20,093 miles (S/32,596 miles al 31 de diciembre de 2019) que se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados, ver Nota 22(b). Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados pendientes de pago ascendieron a S/1,637 miles (S/2,297 miles al 31 de diciembre de 2019) y se presentan en “Otras cuentas por pagar”, ver Nota 15.
- (h) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tiene aproximadamente US\$ 70 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$66 millones al 31 de diciembre de 2019).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 2020, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/26,556 miles (S/87,655 miles al 31 de diciembre de 2019) y corresponden principalmente a obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/26,419 miles (S/87,645 al 31 de diciembre de 2019) y obligaciones con relacionadas por S/137 miles (S/10 miles al 31 de diciembre de 2019), 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>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Pasivo por impuesto a las ganancias	594	8,675
Depósitos en garantía (a)	5,405	4,311
Participaciones por pagar	1,328	2,991
Intereses por pagar, Nota 13(g)	1,637	2,297
Anticipos de clientes (b)	4,466	1,801
Vacaciones por pagar	1,339	863
Remuneraciones por pagar	164	499
Tributos por pagar	392	178
Compensación de tiempo de servicios por pagar	167	162
Otras cuentas por pagar	<u>1,272</u>	<u>707</u>
	<u>16,764</u>	<u>22,484</u>

- (a) 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, mantenidos por la Compañía.
- (b) 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 la Compañía durante el periodo de la 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.

16 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (b)	18,090	24,924
Otros	-	23
	<u>18,090</u>	<u>24,947</u>

(a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro. Nota 2.20(a).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo inicial	24,924	50,411
Adiciones	48,382	24,860
Recuperos	(55,216)	(50,347)
Saldo final	<u>18,090</u>	<u>24,924</u>

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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Costo -		
Al 1 de enero	9,241	-
Adiciones	260	9,241
Retiros	(791)	-
Al 31 de diciembre	<u>8,710</u>	<u>9,241</u>
Depreciación -		
Al 1 de enero	(1,345)	-
Adiciones (b)	(2,182)	(1,345)
Retiros	573	-
Al 31 de diciembre	<u>(2,954)</u>	<u>(1,345)</u>
Valor neto	<u>5,756</u>	<u>7,896</u>

(b) La depreciación del activo por derecho de uso ha sido distribuida a los gastos administrativos Nota 21 (a).

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Pasivo por arrendamiento - terceros	353	901
Pasivo por arrendamiento - afiliada	<u>6,126</u>	<u>7,065</u>
Total	<u>6,479</u>	<u>7,966</u>

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,935	1,985
Porción no corriente	<u>4,544</u>	<u>5,981</u>
	<u>6,479</u>	<u>7,966</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles, necesarios para la operación de la Compañía. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 14 meses y 3 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 3.34% y 4.40% en moneda nacional y 0.34% en moneda extranjera.

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Al 1 de enero	7,966	-
Adiciones	260	9,241
Gastos por intereses financieros, Nota 22 (b)	313	201
Pagos de arrendamiento	(1,355)	(1,504)
Retiros	(255)	-
Diferencia en cambio, neto	(450)	28
Al 31 de diciembre	<u>6,479</u>	<u>7,966</u>

18 PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Al 1 de enero	(145,879)	(140,601)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	(42)	71
Cargo al estado de resultados, (*)	(17,013)	(13,021)
Reorganización societaria	2,135	7,672
Ajustes	1,787	-
Al 31 de diciembre	<u>(159,012)</u>	<u>(145,879)</u>

(*) El gasto por impuesto a la renta diferido en resultados (Nota 23(d)) por S/13,637 miles, excluye un ingreso por impuesto a la renta diferido de operaciones discontinuas por S/616 miles.

(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> <u>S/000</u>	<u>NIIF 9</u> <u>S/000</u>	<u>Arrendamientos</u> <u>S/000</u>	Activos financieros medidos al valor razonable con cambio en ORI <u>S/000</u>	Otras provisiones <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Activo diferido						
Al 1 de enero de 2019	5,563	5,053	-	214	198	11,028
Cargo (abono) a resultados	(3,418)	(2,354)	21	-	8,714	2,990
Otros resultados integrales	-	-	-	71	-	71
Al 31 de diciembre de 2019	<u>2,145</u>	<u>2,699</u>	<u>21</u>	<u>285</u>	<u>8,939</u>	<u>14,089</u>
Cargo (abono) a resultados	(793)	2,139	193	-	8,420	9,959
Otros resultados integrales	-	-	-	(42)	-	(42)
Ajustes	1,787	-	-	-	-	1,787
Al 31 de diciembre de 2020	<u>3,139</u>	<u>4,838</u>	<u>214</u>	<u>-</u>	<u>17,359</u>	<u>25,793</u>

	<u>Depreciación acelerada</u> <u>S/000</u>	<u>Venta a plazo</u> <u>S/000</u>	Mayor valor de propiedades de inversión <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Pasivo diferido				
Al 1 de enero de 2019	(3,957)	(94,640)	(53,032)	(151,629)
Cargos a resultados	407	(14,881)	(1,537)	(16,011)
Reorganización societaria	-	-	7,672	7,672
Al 31 de diciembre de 2019	<u>(3,550)</u>	<u>(109,521)</u>	<u>(46,897)</u>	<u>(159,968)</u>
Cargos a resultados	1,566	(28,541)	3	(26,972)
Reorganización societaria	-	-	2,135	2,135
Al 31 de diciembre de 2020	<u>(1,984)</u>	<u>(138,062)</u>	<u>(44,759)</u>	<u>(184,805)</u>

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Impuestos diferidos activos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	602	358
Recuperable después de 12 meses	5,417	3,225
	<u>6,019</u>	<u>3,583</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	(16,503)	(14,946)
Recuperable después de 12 meses	(148,528)	(134,516)
	<u>(165,031)</u>	<u>(149,462)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(159,012)</u>	<u>(145,879)</u>

19 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 2020, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2020, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/3.10 (S/3.40 por acción al 31 de diciembre de 2019) y una frecuencia de negociación de 14.96% (19.48% al 31 de diciembre de 2019).

(b) Capital adicional -

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

(c) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición. En Sesión de Directorio del 28 de febrero de 2020, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/17,747 miles. En Sesión de Directorio del 5 de abril de 2019, se aprobó incrementar la reserva legal por un importe de S/1,941 miles.

(d) Resultados acumulados -

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

En Junta General de Accionistas del 5 de abril de 2019, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición por S/25,976 miles, cancelados en 2019.

(e) Resultados no realizados -

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

20 INGRESOS POR SERVICIOS

Este rubro comprende:

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	32,151	26,1333
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	8,431	7,288
Otros ingresos diversos	<u>54</u>	<u>6</u>
	<u><u>40,636</u></u>	<u><u>33,427</u></u>

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios S/000</u>	<u>Gastos de administración S/000</u>	<u>Gastos venta S/000</u>	<u>Total S/000</u>
2020				
Servicios prestados por terceros (b)	9,503	18,690	10,003	38,196
Cargas de personal (c) y	16,424	6,397	208	23,029
Tributos	15	4,650	12	4,677
Pérdida esperada de cuentas por Cobrar, Nota 7(d)	-	-	7,294	7,294
Depreciación	2,260	1,368	-	3,628
Depreciación de derecho de uso, Nota 17(b)	-	2,182	-	2,182
Amortización	1,951	270	-	2,221
Cargas diversas de gestión	562	521	648	1,731
	<u>30,715</u>	<u>34,078</u>	<u>18,165</u>	<u>82,958</u>
2019				
Servicios prestados por terceros (b)	10,721	12,008	13,927	36,656
Cargas de personal (c)	10,942	7,786	43	18,771
Tributos	15	5,713	-	5,728
Depreciación	2,604	1,140	-	3,744
Depreciación de derecho de uso, Nota 17(b)	-	1,345	-	1,345
Amortización	-	1,083	-	1,083
Cargas diversas de gestión	678	426	99	1,203
	<u>24,960</u>	<u>29,501</u>	<u>14,069</u>	<u>68,530</u>

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

	<u>2020 S/000</u>	<u>2019 S/000</u>
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.1) y 10(a)	7,276	5,333
Servicios de publicidad (b.2)	9,944	12,980
Reparación y mantenimiento (b.3)	7,811	5,936
Honorarios profesionales (b.4)	6,167	4,151
Seguridad y vigilancia	2,719	3,221
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	930	1,292
Electricidad y agua	1,035	1,134
Alquileres de corto plazo	976	1,067
Gastos de comunicación	729	893
Comisiones ventas y/o alquiler	139	140
Gastos notariales	395	262
Gastos de representación	9	25
Otros servicios brindados por terceros	68	222
	<u>38,196</u>	<u>36,656</u>

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

(b.2) Corresponde principalmente a los desembolsos por la publicidad de los proyectos urbanísticos que se han entregado durante el 2020 y 2019.

(b.3) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(b.4) Corresponden a gastos de limpieza de condominios y mantenimiento de inmuebles, los cuales han sido refacturados en el 2020 y 2019 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

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

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Sueldo y salarios	16,257	11,836
Participación de trabajadores	1,874	2,326
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,808	1,550
Beneficios sociales	1,141	888
Aportes sociales	1,017	1,289
Capacitaciones y otros	<u>932</u>	<u>882</u>
	<u>23,029</u>	<u>18,771</u>

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía cuenta con una planilla de 105 empleados (al 31 de diciembre de 2019, la Compañía contaba con 97 empleados).

22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	2,844	5,987
Interés por depósitos a plazo, Nota 6(d)	11	54
Otros ingresos financieros	<u>811</u>	<u>1,939</u>
	<u>3,666</u>	<u>7,980</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 7(a)	23,983	7,741
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13(f)	20,093	32,596
Intereses de pasivo por arrendamientos, Nota 17 (a)	313	201
Devengamiento de costos transaccionales	426	6,229
Valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8 (b)	12	124
Otros gastos financieros	<u>1,177</u>	<u>793</u>
	<u>46,004</u>	<u>47,684</u>

23 SITUACION TRIBUTARIA

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

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

(b) Ley del Impuesto a la Renta en Perú -

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

- (c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al año 2016 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2019, por el cual la Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/3,003 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada del año 2016 y compensó dichos reparos tributarios con crédito por saldo a favor que la Compañía mantenía.

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

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(5,323)	(21,372)
Diferido, Nota 18	(17,013)	(13,637)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(22,336)</u>	<u>(35,009)</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>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	106,536	220,883
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(31,428)	(65,160)
Agregados permanentes	(2,601)	(6,941)
Dividendos percibidos	14,790	37,092
Cambio de estimado en la DJ (*)	(3,097)	-
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(22,336)</u>	<u>(35,009)</u>

- (*) Corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el 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 de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

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

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

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

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

24 SEGMENTOS DE OPERACION

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

- Venta de lotes y macrolotes.
- Servicios de back office.

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:

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios de back office S/000	Sub total S/000
Año 2020			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	322,642	32,446	355,088
Costo de venta y de servicios	(166,792)	-	(166,792)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2,646)	2,635	(11)
Utilidad bruta	153,204	35,081	188,285
Gastos de venta	(18,036)	(129)	(18,165)
Gastos de administración	(27,113)	(6,965)	(34,078)
Otros ingresos y gastos, neto	(3,508)	(1,032)	(4,540)
Utilidad operativa	104,546	26,956	131,502
Ingresos y gastos financieros	(17,992)	(24,346)	(42,338)
Ingresos por dividendos	-	50,134	50,134
Diferencia en cambio, neta	(29,768)	(2,994)	(32,762)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	56,786	49,750	106,536

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios de back office S/000	Sub total S/000
Activo corriente	288,488	29,012	317,500
Activo no corriente	<u>2,380,585</u>	<u>239,402</u>	<u>2,619,987</u>
Total activos de segmentos	<u><u>2,669,073</u></u>	<u><u>268,414</u></u>	<u><u>2,937,487</u></u>
Pasivo corriente	143,622	14,443	158,065
Pasivo no corriente	<u>681,074</u>	<u>68,492</u>	<u>749,566</u>
Total pasivos de segmentos	<u><u>824,696</u></u>	<u><u>82,935</u></u>	<u><u>907,631</u></u>

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios de back office S/000	Sub total S/000	Operación transferida por reorganización societaria (*) S/000	Total S/000
Año 2019					
Ingresos por venta de lotes y servicios	298,136	26,132	324,268	38,204	362,472
Costo de venta y de servicios	(140,760)	(24,960)	(165,720)	(2,151)	(167,871)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>4,686</u>	<u>524</u>	<u>5,210</u>	<u>-</u>	<u>5,210</u>
Utilidad bruta	<u>162,062</u>	<u>1,696</u>	<u>163,758</u>	<u>36,053</u>	<u>199,811</u>
Gastos de venta	(14,128)	59	(14,069)	(2,510)	(16,579)
Gastos de administración	(26,739)	(2,762)	(29,501)	(11,541)	(41,042)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>6,985</u>	<u>(5,583)</u>	<u>1,402</u>	<u>(297)</u>	<u>1,105</u>
Utilidad operativa	128,180	(6,590)	121,590	21,705	143,295
Ingresos y gastos financieros	(37,289)	(2,415)	(39,704)	(33,249)	(72,953)
Ingresos por dividendos	-	125,734	125,734	-	125,734
Diferencia en cambio, neta	<u>12,192</u>	<u>1,069</u>	<u>13,261</u>	<u>1,560</u>	<u>14,821</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	<u>103,083</u>	<u>117,798</u>	<u>220,881</u>	<u>(9,984)</u>	<u>210,897</u>
Activo corriente	338,862	29,702	368,564	-	368,564
Activo no corriente	<u>2,447,986</u>	<u>214,574</u>	<u>2,662,560</u>	<u>-</u>	<u>2,662,560</u>
Total activos de segmentos	<u><u>2,786,848</u></u>	<u><u>244,276</u></u>	<u><u>3,031,124</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,031,124</u></u>
Pasivo corriente	187,538	16,439	203,977	-	203,977
Pasivo no corriente	<u>806,619</u>	<u>70,703</u>	<u>877,322</u>	<u>-</u>	<u>877,322</u>
Total pasivos de segmentos	<u><u>994,157</u></u>	<u><u>87,142</u></u>	<u><u>1,081,299</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,081,299</u></u>

Las operaciones discontinuas en el estado de resultados de pérdida por S/8,400 miles, corresponden a los resultados de S/9,984 miles neto de impuesto a la renta diferido (Nota 26).

25 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2020, la Gerencia de la Compañía y los asesores legales consideran que no mantienen litigios en situación posible que pueda generar alguna contingencia futura para la Compañía.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/1,398 miles (al 31 de diciembre de 2019, por S/9,699 miles).

26 OPERACION TRANSFERIDA A SUBSIDIARIA POR REORGANIZACION SOCIETARIA

Tal como se describe en la Nota 1.3 (c), como parte de la reorganización simple, la Compañía transfirió los activos y pasivos del negocio de arrendamientos de oficinas a su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., respectivamente, por lo que el resultado generado por dichos negocios durante el año 2019, se presentan en una sola línea del estado de resultados (utilidad por operación transferida a subsidiaria por reorganización societaria) conforme a lo requerido por la NIIF 5. Las partidas de resultados incluidas en dicha línea se componen como sigue:

Estado de resultados de la operación transferida por reorganización societaria -

	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Ingreso por arrendamiento de oficinas, Nota 11(c)	38,204
Costo por arrendamiento y servicios	
Ganancias por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, Nota 11(g)	(2,151)
Utilidad bruta	36,053
Gastos operativos	(14,051)
Utilidad operativa	22,002
Otros (gastos) ingresos	(297)
Gastos financieros	(33,249)
Diferencia en cambio, neta	1,560
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(9,984)
Beneficio (gasto) Impuesto a las ganancias	1,584
Pérdida neta	<u>(8,400)</u>

27 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION

	<u>Nota</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2019</u> <u>S/000</u>
Utilidad neta		84,200	177,474
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	7,294	103
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7 (	30)	(8,072)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8	-	(204)
Depreciación		3,628	3,744
Amortización		2,221	1,083
Retiro inmueble, maquinaria y equipo		14	869
Deterioro de inversiones en subsidiarias	11	354	5,712
Costo de enajenación de macrolotes	12	11,150	13
Depreciación activo derecho de uso	17	2,182	1,345
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso	17 (	37)	1,574
Impuesto a las ganancias diferidos	18	14,877	5,278
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	11	(5,210)
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		(46,288)	(38,453)
Otras cuentas por cobrar, neto		5,473	1,545
Otras cuentas por cobrar a relacionadas		(2,805)	(8,091)
Inventarios, neto		147,258	53,316
Gastos contratados por anticipado		369	(648)
Cuentas por pagar comerciales		(61,099)	(3,949)
Otras cuentas por pagar		(22,743)	5,483
Otras cuentas por pagar a relacionadas		19,600	22,989
Ingresos diferidos		(6,857)	(25,785)
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		<u>158,772</u>	<u>190,116</u>

28 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Entre el 31 de diciembre de 2020 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.

**PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE
(Bloque 4)**

entre

**INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
(como transferente)**

y

**CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.
(como receptora)**

Lima, 17 de febrero de 2021.

PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

Conste por el presente documento el Proyecto de Reorganización Simple elaborado conjuntamente por las Gerencias de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (“ICSAA”), quien actuaría como sociedad transferente del bloque patrimonial, y de CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C. (“CRI”, y conjuntamente con ICSAA las “Sociedades Participantes”), quien actuaría como sociedad receptora de dicho bloque patrimonial; el cual se formula en los términos siguientes:

1. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de reorganización simple (el “Proyecto”) ha sido elaborado en forma coordinada por las administraciones de ICSAA y de CRI, con el objeto de presentar al Directorio de ICSAA, y posteriormente a las Juntas Generales de Accionistas de ICSAA y de CRI, una propuesta de reorganización que permita generar eficiencias favorables para ambas Sociedades Participantes.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

2.1. ICSAA

ICSAA es una sociedad anónima abierta con Registro Único de Contribuyente No. 20101045995 e inscrita en la Partida Electrónica No. 02003856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social 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. El objeto social es de duración indeterminada.

Las oficinas principales de ICSAA se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaúnde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

ICSAA cuenta con un capital social inscrito ascendente a la suma de S/ 577'245,314.00, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas.

La composición accionaria de ICSAA a la fecha del Proyecto es la siguiente:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.		
Accionista	No. de Acciones	Porcentaje (%)
CREDICORP LTD.	90'574,003	15.69%
BRECA INMOBILIARIA S.A.C.	79'842,338	13.83%
INVERSIONES PIURANAS S.A.	45'560,965	7.89%
GRUPO PIURANO DE INVERSIONES S.A.	35'140,532	6.09%
PENNSYLVANIA CORP.	28'234,613	4.89%
MOUNT SCHIEHALLION OVERSEAS LIMITED	27'728,562	4.80%
GOOD RATE CORPORATION	25'603,985	4.44%
VERME GIANNONI JUAN CARLOS	25'194,669	4.36%
HELGUERO ROMERO ROSALINA MARIA A	23'198,494	4.02%
OTROS	196'167,153	33.99%
TOTAL	577'245,314	100%

ICSAA es la sociedad matriz de CRI y de otras empresas que conforman el “Grupo Centenario”, tal como éste ha sido informado a la Superintendencia del Mercado de Valores y sus acciones se encuentran listadas en la Bolsa de Valores de Lima. Puede accederse a mayor información de ICSAA a través del portal en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.smv.gob.pe).

2.2 CRI

CRI es una sociedad anónima cerrada con Registro Único de Contribuyente No. 20600323980 e inscrita en la Partida Electrónica No. 13415597 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Su objeto social es dedicarse a la promoción, gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios tales como, centros comerciales, oficinas corporativas, hoteles y/o proyectos de uso mixto, lo cual incluye el diseño de la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización de dichos proyectos. Asimismo, la sociedad tiene por objeto la prestación de toda clase de servicios relacionados con actividades de carácter inmobiliario, incluyendo la realización de proyectos y estudios, la gestión de licencias y permisos de toda

índole y la realización de estudios de mercado, así como la prestación de servicios de asesoría, información y asistencia técnica en materias relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las oficinas principales de CRI se encuentran en Av. Víctor Andrés Belaunde No. 147, Vía Principal No. 102, Edificio Real Cuatro, Piso 1, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

CRI cuenta con un capital social de S/ 1'093,106,393.00 representado por 1'093,106,393 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.		
Accionista	No. de acciones	Porcentaje (%)
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	1'093,106,390	>99.9999997%
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	3	<0.0000003%
Total	1'093,106,393	100.00%

CRI es una subsidiaria totalmente controlada por ICSAA.

3. EXPLICACIÓN DEL PROYECTO DE REORGANIZACIÓN SIMPLE

3.1. Principales aspectos jurídicos

La reorganización propuesta se realizará bajo la forma de una reorganización simple, prevista en el artículo 391 de la Ley General de Sociedades.

En virtud de la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el bloque patrimonial al que se refiere el numeral 4. del presente documento (el "Bloque Patrimonial"), aportándolo a favor de CRI a cambio de acciones de esta última, de acuerdo a lo que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

Por su parte, CRI absorberá el Bloque Patrimonial incorporándolo a su patrimonio y aumentando su capital social en el monto que se indica en el numeral 5. del presente Proyecto.

3.2. Objeto de la Reorganización Simple

La Reorganización Simple se efectúa con el objetivo concreto de reordenar dentro del propio Grupo Centenario los negocios relacionados a proyectos inmobiliarios dentro de sus respectivas sociedades subsidiarias, según las líneas de negocio a las que cada una de ellas se dedica.

3.3. Aspectos Tributarios

Fecha de entrada en vigencia para efectos tributarios: desde un punto de vista tributario, la Reorganización Societaria Simple (la "Reorganización Simple") entrará en vigencia en la misma fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple para efectos societarios, conforme se indica en el numeral 6. del presente Proyecto. Para estos efectos las Sociedades Participantes deberán cumplir con efectuar oportunamente las comunicaciones correspondientes a la autoridad tributaria.

Impuesto a la Renta: los activos que integran el Bloque Patrimonial no serán revaluados, toda vez que la Reorganización Simple se efectúa al amparo de lo dispuesto por el numeral 3 del artículo 104 de la Ley del Impuesto a la Renta, por lo que los bienes transferidos a CRI tendrán el mismo costo computable atribuido actualmente a tales bienes en el estado de situación financiera de ICSAA, no generándose ganancia alguna gravable con el impuesto a la renta.

Como consecuencia de la Reorganización Simple no se transferirá ni total ni parcialmente a CRI los saldos a favor del impuesto a la renta.

Impuesto General a las Ventas: la transferencia de bienes que se efectúe como consecuencia de la reorganización no se encontrará gravada con este tributo, conforme lo dispone el inciso c) del artículo 2 de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo.

En virtud de la Reorganización Simple no se transferirá total ni parcialmente a CRI el crédito fiscal del Impuesto General a las Ventas que corresponda a ICSAA. El presente acuerdo es un pacto expreso que, al amparo de lo señalado en el numeral 12 del artículo 6 del Reglamento de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, implica un reparto de dicho crédito fiscal distinto del reparto proporcional contemplado en la misma norma.

3.4. Aspectos Económicos

La Reorganización Simple propuesta tiene como propósito ordenar las líneas de negocio de ICSAA, generando eficiencia corporativa. El Bloque Patrimonial materia de este proyecto de Reorganización Simple comprende aquellos activos y pasivos relacionados con el proyecto inmobiliario que ejecutará CRI.

4. BLOQUE PATRIMONIAL DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

El Bloque Patrimonial está compuesto por los activos y pasivos descritos en el Anexo 1 del presente documento. El Gerente General de ICSAA, quedará facultado para realizar las aclaraciones, modificaciones, ajustes y actualizaciones finales correspondientes.

El Bloque Patrimonial ha sido valorizado, bajo el criterio de valor en libros, considerando que la información financiera de las sociedades participantes se lleva a cabo bajo las Normas Internacionales de Información Financiera. El valor en libros del Bloque Patrimonial, al 31 de enero de 2021, ascendía aproximadamente a S/ 49'881,985.00.

5. EFFECTOS DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

5.1. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a ICSAA

Bajo la Reorganización Simple ICSAA segregará de su patrimonio el Bloque Patrimonial y lo aportará a CRI, recibiendo a cambio de ese aporte 49'881,985 acciones comunes emitidas por CRI, de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que conservará en su activo.

Por lo tanto, respecto de ICSAA la Reorganización Simple implicará el cambio de un conjunto de activos (inmuebles) por otros activos (las acciones que emitirá a su favor CRI), no correspondiendo que su capital social se vea alterado.

5.2. Efectos de la Reorganización Simple con respecto a CRI

Como consecuencia de la recepción del Bloque Patrimonial, CRI aumentará su capital social en la suma de S/ 49'881,985. Si ocurriese una variación del Bloque Patrimonial se deberá registrar dicha cifra como prima de capital o como una pérdida de colocación, según corresponda.

Al surtir efectos la Reorganización Simple, CRI registrará en su matrícula de acciones la emisión de las nuevas acciones a favor de ICSAA, poniendo a su disposición los certificados correspondientes, conforme a ley.

Con ocasión de la entrada en vigencia de la Reorganización Simple, el capital social de CRI quedará distribuido de la siguiente manera:

CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.		
Accionista	No. de acciones	Porcentaje (%)
INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	1'142,988,375	>99.9999997%
CENTENARIO DESARROLLO URBANO S.A.C.	3	<0.0000003%
Total	1'142'988,378	100.00%

CRI no ha emitido títulos distintos a acciones que confieran algún derecho en el marco de la Reorganización Simple.

El proyecto no prevé ninguna compensación complementaria.

6. FECHA DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La fecha de entrada en vigencia de la Reorganización Simple será la fecha en la cual se otorgue la correspondiente escritura pública de reorganización simple.

7. INFORMES

El presente Proyecto se sustenta en la opinión favorable de nuestros asesores legales y contables. Toda la documentación legal y contable necesaria para la formalización de la reorganización se ha preparado contando con la asesoría pertinente, cuando ello ha sido necesario.

8. CONDICIONES DE LA REORGANIZACIÓN SIMPLE

La Reorganización Simple queda sujeta a la condición de que se apruebe el presente Proyecto por las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Participantes, previa aprobación del Directorio de ICSAA.

9. **PRECISIONES Y ACLARACIONES**

Los Gerentes Generales de ICSAA y de CRI quedan facultados para efectuar todas las precisiones y aclaraciones que requiera el presente Proyecto, incluyendo la facultad de otorgar los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y/o convenientes y para actualizar el listado de licencias, derechos, obligaciones, procedimientos administrativos en curso y demás relaciones jurídicas que deban ser materia de transferencia. Asimismo, corresponde al Directorio de ICSAA y a la Junta General de Accionistas de CRI aprobar los estados financieros de las respectivas sociedades participantes, cerrados al día anterior a la entrada en vigencia de la Reorganización Simple.

10. **ANEXO**

Forma parte del presente Proyecto de Reorganización el siguiente anexo:

- **Anexo 1**: Descripción del Bloque Patrimonial.



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



CENTENARIO RENTÁ INMOBILIARIA S.A.C.
Carlos Alberto Conroy Ferreccio
Gerente General

ANEXO 1
DESCRIPCIÓN DEL BLOQUE PATRIMONIAL
(BLOQUE 4)

RELACIÓN DE ACTIVOS:

Inmueble	Ubicación	Partida Registral del Registro de Predios de Lima	Valor en libros al 31/01/2021
Denominado Lote Acumulado 1	Calle Choquehuanca No. 734-738-740-744-746-748-756, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.	12245340	S/ 51'481,755.00

RELACIÓN DE PASIVOS:

- Provisión de impuesto diferido. S/ 1'599,770.00

VALOR NETO DEL BLOQUE PATRIMONIAL:

S/ 49'881,985.00



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.
Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



CENTENARIO RENTA INMOBILIARIA S.A.C.
Carlos Alberto Conroy Ferreccio
Gerente General