



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020

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 - 64

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

24 de febrero de 2022

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la “Compañía”) que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y los estados separados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas 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.

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



24 de febrero de 2022
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 2021 y de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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.

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	
		2021	2020
		S/000	S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	122,675	70,998
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	129,681	116,791
Otras cuentas por cobrar, neto	8	10,072	13,843
Inventarios, neto	9	62,028	115,321
Gastos contratados por anticipado		44	547
Total activo corriente		324,500	317,500
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	472,602	489,986
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(c)	33,323	20,838
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	4,293	4,532
Activos financieros a volar razonable con cambios en otros resultados integrales		1,211	1,694
Activos de derechos de uso, neto	17(a)	4,205	5,756
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1,978,603	1,927,467
Propiedades y equipos, neto		2,224	6,425
Propiedades de inversión	12	75,829	157,815
Activos intangibles, neto		5,625	5,474
Total activo no corriente		2,577,915	2,619,987
TOTAL ACTIVO		2,902,415	2,937,487

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021	2020
		S/000	S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	13	53,127	96,358
Pasivo por arrendamientos	17(c)	1,992	1,935
Cuentas por pagar comerciales	14	21,600	26,556
Otras cuentas por pagar	15	31,435	15,126
Ingresos diferidos	16	11,643	18,090
Total pasivos corriente		119,797	158,065
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	13	157,648	222,817
Pasivo por arrendamientos	17(c)	3,264	4,544
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(c)	324,732	363,193
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	159,866	159,012
Total pasivo corriente		645,510	749,566
Total pasivo		765,307	907,631
Patrimonio			
Capital emitido	19	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		88,784	80,364
Resultados no realizados		(922)	(581)
Resultados acumulados		964,265	865,092
Total patrimonio neto		2,137,108	2,029,856
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2,902,415	2,937,487

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 64 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	
		2021	2020
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	318,745	352,192
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	58,249	60,641
Ingresos por ventas de macrolotes	9(d)	40,624	11,178
Ingresos por servicios	20	44,380	40,636
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.20(b)	(146,087)	(109,559)
Total ingresos		<u>315,911</u>	<u>355,088</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(137,776)	(185,641)
Costo de macrolotes	9(d)	(30,078)	(11,150)
Costo por servicios	21(a)	(30,346)	(30,715)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.20(b)	74,913	60,714
Total costos		<u>(123,288)</u>	<u>(166,792)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonables de propiedades de inversión	12(d)	1,343	(11)
Utilidad bruta		<u>193,967</u>	<u>188,285</u>
Gastos de venta	21(a)	(9,026)	(18,165)
Gastos de administración	21(a)	(29,947)	(34,078)
Otros ingresos		11,730	211
Otros gastos		(8,106)	(4,751)
Utilidad operativa		<u>158,617</u>	<u>131,502</u>
Ingresos financieros	22(a)	10,060	3,666
Gastos financieros	22(b)	(39,193)	(46,004)
Dividendos recibidos de inversión financiera	11(g)	16,641	50,134
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	(33,715)	(32,762)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>112,410</u>	<u>106,536</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	23(d)	(33,646)	(22,336)
Utilidad neta		<u><u>78,764</u></u>	<u><u>84,200</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 64 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	
		2021	2020
		S/000	S/000
Utilidad neta		78,764	84,200
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)	(341)	102
Total resultados integrales		<u>78,423</u>	<u>84,302</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 64 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 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	<u>Número de acciones en circulación</u> (en miles)	<u>Capital emitido</u> S/000	<u>Capital adicional</u> S/000	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Resultados no realizados</u> S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total</u> S/000
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>
Saldos al 1 de enero de 2021	577,245	577,245	507,736	80,364	(581)	865,092	2,029,856
Ajuste años anteriores al impuesto diferido	-	-	-	-	-	28,829	28,829
Saldo al 1 enero de 2021 después de ajustes	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>80,364</u>	<u>(581)</u>	<u>893,921</u>	<u>2,058,685</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	78,764	78,764
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(341)	-	(341)
Total resultados integrales	-	-	-	-	(341)	78,764	107,252
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 19(c)	-	-	-	8,420	-	(8,420)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>88,784</u>	<u>(922)</u>	<u>964,265</u>	<u>2,137,108</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 64 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	
		2021	2020
		S/000	S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		257,636	244,443
Intereses cobrados por ventas a plazo		61,266	60,641
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(49,916)	(94,019)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(22,495)	(8,472)
Pagos de impuesto a la renta		(8,794)	(9,768)
Devolución de impuesto a la renta corriente		28,228	-
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad		(32,516)	(65,419)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	27	233,409	127,406
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	(18,190)	(25,669)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	6,067	55,234
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	10(d)	593	10,257
Devolución de capital	11(g)	-	679
Adiciones en propiedades de inversión	12(d)	-	(56)
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociados y negocios conjunto		16,641	50,134
Compra de propiedades y equipos		(605)	(387)
Compra de activos intangibles		(2,058)	(314)
Cobro por venta de propiedades y equipos		117	-
Efectivo neto provisto de las actividades de inversión		2,565	89,878
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos de relacionadas	10(e)	-	83,302
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(37,422)	(179,533)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(21,227)	(28,697)
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	13,000	100,485
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(120,499)	(106,795)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(c)	(15,865)	(18,455)
Pago de arrendamientos	17(d)	(2,022)	(1,355)
Pago de intereses de arrendamientos	17(d)	(262)	(313)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		(184,297)	(151,361)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo y equivalente de efectivo		51,677	65,923
Efectivo correspondiente al patrimonio transferido			-
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		70,998	5,075
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		122,675	70,998
Transacciones que no representan flujos -			
Aportes no dinerarios a subsidiarias	11(d)		
		51,135	40,337
Nuevos arrendamientos	17	504	260

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 64 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1 IDENTIFICACION

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

Durante el año 2020, como parte del plan de reorganización simple explicado en la nota 1.3, la Compañía transfirió activos y pasivos relacionados al 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.

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

1.2 Actividad económica -

La actividad 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 2021 y de 2020, 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.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 12 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2020), dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

1.3 Reorganización simple -

(a) Reorganización simple 2021 -

El 26 de marzo de 2021, se aprobó en Junta Obligatoria de Anual de accionistas la reorganización simple societaria del negocio de oficinas que mantiene la Compañía, el cual entró en vigencia el 2 de noviembre de 2021. La Compañía realizó la transferencia de un inmueble y un pasivo a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por un valor neto de S/51,136 miles (inmuebles y pasivos por S/53,251 miles y S/2,115 miles, respectivamente). Los efectos de esta reorganización se muestran como un incremento en la inversión en subsidiaria por S/51,136 miles (Nota 11-e)

(b) 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 (activos 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-e), que incluye S/7 miles de importe remanente de una reorganización realizada en el 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.

(c) 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.

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 con NIIF, éstos deben leerse junto con los estados financieros consolidados.

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Activo corriente	956,946	922,709
Activo no corriente	4,507,227	4,279,791
Pasivo corriente	966,031	734,572
Pasivo no corriente	1,767,773	1,886,431
Patrimonio neto	2,730,369	2,581,497
Utilidad operativa	406,069	266,338
Utilidad neta	152,372	60,849

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

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, desde el mes de marzo 2020 a la fecha, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional el cual se ha venido extendiendo hasta el 28 de febrero de 2022 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes.

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.

La evaluación financiera realizada por la Gerencia sobre los impactos de Covid-19 se resume a continuación:

- Las operaciones de venta de la Compañía no se han visto significativamente afectadas en los años 2021 y 2020 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 en el 2020 pero tuvo un recupero en S/11,370 miles en el 2021. Asimismo, la depreciación del Sol respecto del Dólar ha impactado negativamente los resultados de los años 2021 y 2020.
- La Compañía no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando la sólida posición financiera y de capital de trabajo de la Compañía.
- La Compañía realizó una revisión y priorización de ciertos gastos operativos, así como la reducción del alcance de servicios de terceros de acuerdo con las necesidades operativas.
- En cuanto a los activos no financieros de larga duración, considerando la situación actual, la Compañía no identificó indicios de que el valor de estos activos esté deteriorado.

En adición, aún existen incertidumbres por eventos y/o disposiciones futuras del Gobierno asociadas al Covid-19.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 y 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 2021, han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 24 de febrero de 2022, 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 2021 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2021.

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 a valor razonable con cambio en otros resultados integrales y las propiedades de inversión medidas a su valor razonable. Los estados financieros separados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

2.2. Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021 -

No ha habido cambios normativos de aplicación obligatoria para los estados financieros de 2021 que la Compañía haya considerado para la preparación de los presentes estados financieros separados, con excepción de lo siguiente:

- Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 - Reforma de las Tasas de Interés de Referencia - Fase 2 -

En agosto de 2020, el IASB efectuó enmiendas las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 para tratar aspectos que pueden surgir por la reforma de las tasas de interés de referencia, incluyendo la sustitución de una tasa de referencia con una alternativa.

Estas enmiendas proporcionan las siguientes aplicaciones prácticas:

- Al cambiar la base para determinar los flujos de efectivo contractuales para activos y pasivos financieros (incluidos los pasivos por arrendamiento), la aplicación práctica tiene el efecto de que los cambios, que son necesarios como consecuencia de la reforma del IBOR y que se consideran económicamente equivalentes, no resultarán en una ganancia o pérdida inmediata en resultados.
- La aplicación práctica respecto de la contabilidad de coberturas permitirá que la mayoría de relaciones de cobertura (sean que provengan de NIC 39 o de NIIF 9) que se vean directamente afectadas por la reforma del IBOR se van a poder mantener. Sin embargo, es posible que surjan alguna ineffectividad adicional que se deba reconocer.

Las entidades afectadas deben divulgar información sobre la naturaleza y el alcance de los riesgos derivados de la reforma del IBOR a los que están expuestas, cómo se gestionan esos riesgos, el grado de avance en completar la transición a tasas de referencia alternativas y cómo está gestionando esa transición.

Las revelaciones producto de la aplicación de esta norma se encuentra descritas en la Nota 3.1.a.iii.

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 2022 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2022 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros se explica seguidamente:

- **Modificación a la NIIF 16 - Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 -**

Como resultado de la pandemia generada por el COVID-19, ciertos arrendatarios han recibido concesiones de rentas en contratos de arrendamiento. Estas concesiones han adoptado diversas formas tales como reducciones de renta, períodos de gracia y aplazamiento de los pagos del arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF 16, 'Arrendamientos' que permite a los arrendatarios tener la opción de tratar ciertas concesiones de rentas como si no fueran modificaciones de arrendamiento. Generalmente, esto dará lugar a contabilizar las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en el que se otorgan.

Esta aplicación práctica podía ser originalmente aplicada a concesiones de rentas otorgadas hasta el 30 de junio de 2021; sin embargo, posteriormente, se extendió esta fecha hasta el 30 de junio de 2022.

Si un arrendatario usó la aplicación práctica original en 2021, debe continuar aplicando el mismo tratamiento a todos los arrendamientos con características y circunstancias similares, tomando en cuenta la extensión de plazo antes indicada. Si un arrendatario no usó la aplicación práctica en 2021 en contratos elegibles, está prohibido de aplicarla en el nuevo plazo extendido.

Sin embargo, si un arrendatario no ha establecido su política contable sobre concesiones de rentas en contratos elegibles, podría decidir aplicar la opción en el plazo extendido.

La modificación es efectiva para período anuales iniciados a partir del 1 de abril de 2021.

Producto de la aplicación de modificación de esta norma la Compañía no ha tenido impactos significativos en sus estados financieros separados.

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

Con esta modificación se aclara que los pasivos se deben clasificar como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos existentes a la fecha de los estados financieros. La clasificación no se debe ver afectada por las expectativas de la entidad o por eventos ocurridos posterior a la fecha de los estados financieros, por ejemplo, el recibir una dispensa del banco luego del incumplimiento de un compromiso contractual (covenants).

Las modificaciones también aclaran el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la gerencia para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023.

La Compañía está actualmente evaluando el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros.

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

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

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

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. La Compañía evaluará durante el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

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

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

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. La Compañía evaluará durante el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

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

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

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

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

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

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

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. La Compañía evaluará en el 2022 y 2023 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.

Asimismo, se han publicado otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía:

- NIIF 17, 'Contratos de seguros'
- Modificación a la NIC 16, 'Propiedad, Planta y Equipo' - Ingresos recibidos antes de tener el uso previsto del activo
- Modificación a la NIIF 3 'Combinaciones de Negocios' - Referencia al Marco Conceptual
- Modificación a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato -
- Mejoras anuales 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 y depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Instrumentos financieros -

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 consolidado 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.

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

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

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

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

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

Basado en el proceso arriba mencionado, la Compañía agrupa sus créditos en “Etapa 1”, “Etapa 2” y “Etapa 3”, tal como se describe a continuación:

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

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

Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. La Compañía reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

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

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

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes residenciales e industriales.
- 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 y otros pasivos financieros medidos al costo amortizado, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7 Cuentas por cobrar comerciales -

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 2.6.1).

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 de que el inmueble se encuentre deteriorado cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

2.10 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.

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 2021 y de 2020, 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 se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro se miden como el monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre su valor razonable y su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). El valor en libros de activos no financieros que han sido objeto de deterioro se revisa a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.13 Cuentas por pagar comerciales -

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

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (Nota 2.6.2).

2.14 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 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 período a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar. Por otro lado, y de acuerdo con la NIIF 15 que se detalla en la Nota 2.20, 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 período. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado separado de resultados como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

2.18 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 separados cuando la salida de flujos es posible.

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

2.19 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) Ingresos por servicios -

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.

2.23 Reclasificación de partidas -

En el año 2021, la Compañía revisó la presentación de los intereses por pagar, como resultado de ellos reclasificó de otras cuentas por pagar a otros pasivos financieros los intereses devengados por pagar. La presentación de los intereses por pagar al 31 de diciembre de 2020 por S/1,637 miles se han modificado para ser consistentes con esta forma de presentación revisada.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

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

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

	<u>2021</u> <u>US\$000</u>	<u>2020</u> <u>US\$000</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,400	1,161
Cuentas por cobrar comerciales	8,058	1,489
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	849	2,627
Otras cuentas por cobrar	<u>5</u>	<u>2</u>
	<u>11,312</u>	<u>5,279</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(17,502)	(26,000)
Cuentas por pagar comerciales	(736)	(636)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(63,108)	(69,886)
Pasivo por arrendamiento	(478)	(1,761)
Otras cuentas por pagar	<u>(887)</u>	<u>(1,914)</u>
	<u>(82,711)</u>	<u>(100,197)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(71,399)</u>	<u>(94,918)</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 2021, los tipos de cambio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron de S/3.975 por US\$1 para la compra y S/3.998 por US\$1 para la venta (S/3.618 por US\$1 para la compra y S/3.624 por US\$1 para la venta al 31 de diciembre de 2020). Asimismo, durante los años 2021 y 2020 la Compañía ha registrado una pérdida y ganancia por diferencia en cambio por S/33,715 miles y S/32,762 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.

	Variación en tasa de cambio	2021	2020
	%	S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación-			
Nuevos soles	5	14,285	17,200
Nuevos soles	10	28,571	34,400
Revaluación			
Nuevos soles	5	(14,285)	(17,200)
Nuevos soles	10	(28,571)	(34,400)

(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 2021 y 2020, 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/1,846 miles (S/812 miles en el 2020).

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

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

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable. Asimismo, la Compañía revisará durante el 2022 y 2023 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos préstamos.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar 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 expuesta 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.

(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 2020.

A continuación se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

<u>Años</u>	<u>Zona Centro</u>	<u>Zona Lima</u>	<u>Zona Sur</u>	<u>Zona Norte</u>
1	1.62%	2.52%	1.87%	1.23%
2	3.22%	4.98%	3.70%	2.44%
3	4.79%	7.37%	5.50%	3.63%
4	6.33%	9.70%	7.26%	4.82%
5	7.85%	11.98%	8.99%	5.98%
6	9.34%	14.20%	10.69%	7.14%
7	10.81%	16.36%	12.36%	8.28%
8	12.26%	18.47%	14.00%	9.40%
9	13.68%	20.52%	15.60%	10.51%
10	15.08%	22.52%	17.18%	11.61%

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 2021 y de 2020. 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	11.56%
Lima	13.37%
Sur	12.58%
Norte	7.80%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, la Compañía considera los siguientes indicadores:

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de 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 2021 y de 2020 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 2021 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 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 2021				
Otros pasivos financieros (*)	62,954	174,998	-	237,953
Cuentas por pagar comerciales	21,600	-	-	21,600
Cuentas por pagar a relacionadas	-	324,732	-	324,732
Pasivo por arrendamiento (**)	2,173	3,378	-	5,551
Otras cuentas por pagar (***)	15,346	-	-	15,346
	<u>102,073</u>	<u>503,108</u>	<u>-</u>	<u>605,182</u>

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u> <u>S/000</u>	<u>Entre 2 y 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 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 (***)	<u>9,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,674</u>
	<u>149,277</u>	<u>567,060</u>	<u>52,834</u>	<u>769,171</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2021 por S/27,178 miles (S/43,619 miles al 31 de diciembre de 2020).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2021 por S/295 miles (S/475 miles al 31 de diciembre de 2020).

(***) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/15,175 miles, S/662 miles y S/251 miles (S/594 miles, S/4,466 miles y S/392 miles al 31 de diciembre de 2020).

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 2021 y de 2020.

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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, fueron como sigue:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	593,798	730,529
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	(<u>122,675</u>)	(<u>70,998</u>)
Deuda neta (A)	<u>471,123</u>	<u>659,531</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,137,108</u>	<u>2,029,856</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.22</u>	<u>0.32</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 2021 y de 2020:

	<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 2021				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,211	-	-	1,211
Propiedades de inversión	-	-	75,829	75,829
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

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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021				
		Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Medidos al costo amortizado	Total
Nota		S/000	S/000	S/000
Activos financieros				
	6	-	62,675	62,675
	6	-	60,000	60,000
	7	-	602,283	602,283
	8	-	3,052	3,052
	10	-	33,320	33,320
		1,211	-	1,211
		<u>1,211</u>	<u>761,330</u>	<u>762,541</u>
Pasivos financieros				
	13	-	210,775	210,775
	17	-	5,256	5,256
	14	-	21,600	21,600
	15	-	15,346	15,346
	10	-	324,732	324,732
		-	<u>577,709</u>	<u>577,709</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 2020

Nota	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		Medidos al costo amortizado	Total
	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	-	20,838	20,838
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales				
		1,694	-	1,694
		<u>1,694</u>	<u>700,115</u>	<u>701,809</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros	13	-	319,174	319,174
Pasivo por arrendamiento	17	-	6,479	6,479
Cuentas por pagar comerciales	14	-	26,556	26,556
Otras cuentas por pagar (**)	15	-	9,674	9,674
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10	-	363,193	363,193
		-	<u>725,076</u>	<u>725,076</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	121,933	70,500
A	<u>725</u>	<u>478</u>
	<u>122,658</u>	<u>70,978</u>

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		
P1-	<u>1,211</u>	<u>1,694</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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes	62,658	70,978
Depósitos a Plazo	60,000	-
Fondos fijos	<u>17</u>	<u>20</u>
	<u>122,675</u>	<u>70,998</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 2021, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/53,061 miles y US\$2,400 miles en moneda extranjera (S/66,770 miles y US\$1,161 miles al 31 de diciembre de 2020). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene depósitos a plazo por 90 días por un total de S/60,000 miles en entidades financieras locales, estos depósitos a plazo vencen en marzo de 2022. Los depósitos a plazo generaron una ganancia al 31 de diciembre de 2021 de S/240 miles.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	605,928	618,817
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	530	569
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>2,189</u>	<u>4,880</u>
	608,647	624,266
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>6,364</u>)	(<u>17,489</u>)
	<u>602,283</u>	<u>606,777</u>
Por plazo -		
Porción corriente	129,681	116,791
Porción no corriente	<u>472,602</u>	<u>489,986</u>
	<u>602,283</u>	<u>606,777</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 entre 23.5% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Compañía ha reconocido S/58,249 miles y S/60,641 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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	17,489	10,193
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo		
Por arrendamientos (*), Nota 21(a) y (e)	438	47
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	(11,442)	(30)
Castigos	(215)	(25)
Otros	<u>94</u>	<u>56</u>
Saldo final	<u><u>6,364</u></u>	<u><u>17,489</u></u>

Durante el 2020 la Compañía registró una pérdida esperada de S/7,247 miles en las cuentas por cobrar teniendo en cuenta los indicadores económicos afectados por la coyuntura Covid-19.

Durante el 2021 la Compañía generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/11,442 miles por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica, así como la resolución de contratos con atraso de pago de cuotas deteriorado durante la pandemia en el periodo 2020.

- (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> <u>S/000</u>	<u>Pérdida esperada de crédito</u> <u>S/000</u>	<u>Neto</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Vencidas -			
De 1 a 180 días			
Mayores a 180 días	<u>530</u>	<u>-</u>	<u>530</u>
	<u><u>530</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>530</u></u>
Al 31 de diciembre de 2020			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	<u>569</u>	<u>199</u>	<u>370</u>
	<u><u>569</u></u>	<u><u>199</u></u>	<u><u>370</u></u>

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

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

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2021				
Saldo al inicio del año	476,410	69,298	66,156	611,865
Nuevos activos originados	182,167	18,061	5,223	205,451
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(123,660)	(12,953)	(4,231)	(140,844)
Transferencias a la Etapa 1	25,350	(19,401)	(5,950)	-
Transferencias a la Etapa 2	(46,424)	49,114	(2,690)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8,602)	(4,659)	13,262	-
Castigos	(44,110)	(22,717)	(35,278)	(102,105)
Saldo al final del período (*)	<u>461,131</u>	<u>76,742</u>	<u>36,493</u>	<u>574,367</u>
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 año (*)	<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 2021, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/30,381 miles, S/376 miles y S/804 miles, respectivamente (S/2,687 miles, S/3,376 miles y S/889 al 31 de diciembre de 2020).

(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 2021				
Saldo al inicio del año	6,122	2,118	8,152	16,392
Nuevos activos originados	361	114	620	1,095
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(284)	(25)	(211)	(520)
Transferencias a la Etapa 1	48	(38)	(10)	-
Transferencias a la Etapa 2	(243)	252	(9)	-
Transferencias a la Etapa 3	(1,063)	(576)	1,639	-
Castigos	(4,597)	(2,752)	(5,078)	-
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	591	1,345	(1,444)	492
Saldo al final del año (*)	<u>936</u>	<u>437</u>	<u>3,658</u>	<u>5,032</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 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	<u>1,571</u>	<u>890</u>	<u>17,498</u>	<u>19,959</u>
Saldo al final del año (*)	<u><u>6,122</u></u>	<u><u>2,118</u></u>	<u><u>8,152</u></u>	<u><u>16,392</u></u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2021, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/1,332 miles (S/1,097 miles al 31 de diciembre de 2020).

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

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Más de un año	144,333	148,867
Entre tres y cinco años	109,815	128,305
Más de cinco años	<u>218,454</u>	<u>212,814</u>
	<u><u>472,602</u></u>	<u><u>489,986</u></u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
ITAN por solicitar devolución (a)	-	6,557
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	6,891	6,171
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	6,637	4,963
Proyecto de obras por impuestos (d)	3,382	3,527
Reclamo de impuestos	753	611
Anticipos a proveedores	289	7
Préstamos por cobrar	101	91
Préstamos por cobrar al personal	91	100
Otros	<u>387</u>	<u>422</u>
	18,531	22,449
Menos		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (e)	(<u>4,166</u>)	(<u>4,074</u>)
	<u>14,365</u>	<u>18,375</u>
Por plazo -		
Parte corriente	10,072	13,843
Parte no corriente	<u>4,293</u>	<u>4,532</u>
	<u><u>14,365</u></u>	<u><u>18,375</u></u>

(a) En el mes de noviembre 2021, la Administración Tributaria realizó la devolución del Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) proveniente del 2018 por S/ 6,557 miles.

- (b) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (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 2021, la Compañía ha reconocido en resultados el efecto de llevarlo a valor presente por S/92 miles (S/12 miles en 2020), 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 2022.
- (e) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar corresponde a la contribución reembolsable por habilitación urbana, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(4,074)	(4,062)
Estimación para valor presente, Nota 22 (b)	(92)	(12)
Saldo final	<u>(4,166)</u>	<u>(4,074)</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 2021 y de 2020, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	57,848	79,152
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (b)	-	8,376
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (c)	<u>-</u>	<u>20,346</u>
	57,848	107,874
Más		
Reingreso de terrenos, efecto NIIF 15 (e)	<u>4,180</u>	<u>7,447</u>
	<u>62,028</u>	<u>115,321</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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Lima	33,329	44,874
Trujillo	2,436	8,572
Piura	10,681	9,329
Huancayo	2,846	4,753
Ica	6,245	7,293
Chiclayo	2,244	4,212
Tacna	67	119
	<u>57,848</u>	<u>79,152</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. Al 31 de diciembre de 2021 estos lotes pasaron a formar parte de los terrenos con habilitación urbana.
- (c) Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a lotes residenciales que se encontraban en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos, ya se había 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. Al 31 de diciembre de 2021 estos lotes pasaron a formar parte de los terrenos con habilitación urbana.
- (d) Durante el 2021, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/318,745 miles (S/352,192 miles en el 2020), que se presentan en el estado separado de resultados. Asimismo, en el 2021, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/137,776 miles (S/185,641 miles en el 2020).

Durante el año 2021 y 2020, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/40,624 miles y S/11,178 miles respectivamente. Asimismo, se ha reconocido un costo de venta en el 2021 y 2020 por S/30,078 miles y S/11,150 miles, respectivamente, ver Nota 12(c).

- (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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	7,447	17,653
Estimación de reintegro de lotes	13,706	24,163
Lotes reintegrados	(16,974)	(28,311)
Ajuste al cálculo de reintegro de lotes	<u>-</u>	<u>(6,058)</u>
	<u>4,180</u>	<u>7,447</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 2021 y de 2020.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 22 (a)	952	2,844
Asesoramiento administrativo (*), Nota 20	31,967	32,151
Dividendos de asociadas y subsidiarias, Nota 11(h)	16,641	50,134
Gastos:		
Servicio de gestión de activos, Nota 21(b)	(4,354)	(7,276)
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 22 (b)	(20,705)	(23,983)
Alquileres de inmuebles	(2,024)	(1,963)

- (*) Corresponde a los servicios de gerenciamiento y administración brindados por la Compañía a las otras subsidiarias del Grupo.

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

	<u>2021</u>		<u>2020</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 14) Subsidiarias -				
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.1)	142	-	779	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.2)	420	-	1,034	-
Multimercados Zonales S.A. (b.3)	448	-	1,704	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.4)	357	-	422	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	129	-	-	137
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C. (b.6)	115	-	250	-
Patrimonio en fideicomiso San Isidro (b.7)	134	-	75	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	83	-	98	-
Inversiones San Silvestre S.A.	10	-	54	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	10	-	3	-
Interamerica de Comercio S.A.	4	-	2	-
Centenario Hoteles S.A.C.	-	-	14	-
	<u>1,852</u>	<u>-</u>	<u>4,435</u>	<u>137</u>
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	264	-	239	-
Paz Centenario S.A.	-	11	194	-
Inversiones Real Once S.A.	73	-	12	-
	<u>337</u>	<u>11</u>	<u>445</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,189</u>	<u>11</u>	<u>4,880</u>	<u>137</u>

- (b.1) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones de proyectos, los cuales no generaron intereses (son de vencimiento corriente); y la gestión de actividades y asesoramiento administrativo, respectivamente.

- (b.2) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.
- (b.4) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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 2021 y de 2020, 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:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>	<u>Por cobrar</u> <u>S/000</u>	<u>Por pagar</u> <u>S/000</u>
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (c.1)	3	-	6,566	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.2)	3,637	-	3,197	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.3)		251,318	-	251,116
Multimercados Zonales S.A. (c.4)		71,960	-	108,941
MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. (c.5)	-	-	-	1,302
Interamérica de Comercio S.A. (c.6)	-	987	-	851
Patrimonio en fideicomiso San Isidro	-	198	-	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	29,525	14	10,917	-
	<u>33,323</u>	<u>324,477</u>	<u>20,838</u>	<u>362,210</u>
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	-	255	-	983
Total	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>	<u>20,838</u>	<u>363,193</u>
Por plazo -				
No corriente	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>	<u>20,838</u>	<u>363,193</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.
- (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 2021 asciende a US\$62,210 miles (US\$68,300 miles al 31 de diciembre de 2020). 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 2021 asciende a S/71,461 miles (S/108,900 miles al 31 de diciembre de 2020). 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) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a un préstamo obtenido de MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A., el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 5% cuyo saldo a esa fecha asciende a US\$350 miles.

(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 2021 y de 2020 asciende a US\$234 miles. 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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	20,838	57,835
Nuevos préstamos	18,190	25,669
Amortizaciones	(6,067)	(55,234)
Intereses devengados	952	2,844
Cobro de intereses	(593)	(10,257)
Otros	<u>3</u>	<u>20</u>
Saldo final	<u>33,323</u>	<u>20,838</u>

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

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	363,193	468,521
Nuevos préstamos	-	83,302
Amortizaciones	(37,423)	(179,533)
Intereses devengados, Nota 22(b)	20,705	23,983
Pago de intereses	(21,227)	(28,697)
Transferencias	<u>(516)</u>	<u>(4,382)</u>
Saldo final	<u>324,732</u>	<u>363,193</u>

(f) Durante el año 2021 y 2020, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,640 miles y S/1,808 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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Subsidiarias	1,967,032	1,915,896
Asociadas	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u>1,978,603</u>	<u>1,927,467</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	Participación		Valor en libros	
	2021 %	2020 %	2021 S/000	2020 S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99	99.99	1,144,242	1,093,106
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(b)	99.99	99.99	822,469	822,469
Centenario Corporativo S.A.C.	99.99	99.99	321	321
			<u>1,967,032</u>	<u>1,915,896</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.C. (c)		48.00	11,571	11,571
			<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
			<u>1,978,603</u>	<u>1,927,467</u>

- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de "Multimercados Zonales", Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A.. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros.
- (b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tiene como actividad la gestión inmobiliaria.
- (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:

	2021 S/000	2020 S/000
Saldo inicial	1,927,467	1,908,756
Adición de acciones por reorganización societaria (e)	51,136	40,337
Retiro por transferencia de acciones por reorganización societaria (e)	-	(20,613)
Capitalización de cuentas por cobrar	-	20
Liquidación de empresas (f)	-	(354)
Adelanto de remanente (capital) por liquidación (f)	-	(679)
Saldo final	<u>1,978,603</u>	<u>1,927,467</u>

- (e) Tal como se detalla en la Nota 1.3 (a), en el mes de diciembre de 2021 la Compañía realizó una reorganización societaria simple que consistió en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a inmuebles y acciones en subsidiarias a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/51,135 miles.

Como se detalla en la Nota 1.3 (c) 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.

Tal como se detalla en la Nota 1.3 (b) en el 2020 la Compañía realizó una reorganización societaria simple que consistió en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a inmuebles y acciones en subsidiarias a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/19,717 miles. Asimismo, se incluye S/7 miles de importe remanente de una reorganización realizada en el año 2019.

- (f) Al 31 de diciembre de 2020 se ha realizado la liquidación 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.

- (g) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía ha recibido dividendos por S/16,641 miles de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Enotria S.A.. 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.

Estos importes se muestran dentro del rubro “Ingresos por dividendos” del estado separado de resultados.

12 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Banco de tierras (a)	59,040	115,096
Urbanizaciones (b)	<u>16,789</u>	<u>42,719</u>
	<u>75,829</u>	<u>157,815</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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.
- (c) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Saldo inicial	157,815	223,075
Costos incurridos por obras en curso	-	56
Cambios en el valor razonable (d)	1,343	(11)
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	-	(51,052)
Transferencia por reorganización	(53,251)	(3,102)
Transferencia a inventario de macrolotes	<u>(30,078)</u>	<u>(11,150)</u>
Saldo final	<u>75,829</u>	<u>157,815</u>

- (d) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Nota 24 -		
Banco de tierras	(2,806)	2,635
Lotes y macrolotes	<u>4,149</u>	<u>(2,646)</u>
	<u>1,343</u>	<u>(11)</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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	2,663	6,001
Disminución	-5%	2,663	(6,001)

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>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Préstamos bancarios (a)	210,775	264,766	53,127	41,949	157,648	222,817
Pagarés (b)	-	<u>54,409</u>	-	<u>54,409</u>	-	-
	<u>210,775</u>	<u>319,175</u>	<u>53,127</u>	<u>96,358</u>	<u>157,648</u>	<u>222,817</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$21,160 miles a una libor a 90 días más 2.5% y por S/30,698 miles a 7.45% con vencimiento a Junio 2026 (US\$23,000 y S/33,368 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2020). 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 2021, la Compañía mantiene vigente dos préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/62,192 miles a una tasa de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 y S/33,320 miles a una tasa de 9.00% con vencimiento en abril del 2023 (Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantenía tres préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/67,600 miles a una tasa de 7.07% con vencimiento en junio de 2026, S/53,258 miles a una tasa de 9.00% con vencimiento en abril del 2023 y S/27,092 miles a una tasa de 6.8% el cual se canceló en junio 2021).

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

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

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente de efectivo, entre el EBITDA ajustado (*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 4.0 veces a diciembre 2021.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces a diciembre 2021. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

(*) El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización más dividendos recibidos, menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no mantiene ningún pagaré en circulación.

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 y vencieron entre febrero y abril de 2021.

Asimismo, la Compañía canceló en enero de 2020 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.

(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	Préstamos bancarios	Bonos Pagarés	Total
	S/000	S/000	S/000
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 (e)	17,772	2,321	20,093
Interés pagado	(16,671)	(1,784)	(18,455)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>264,766</u>	<u>54,409</u>	<u>319,175</u>
Saldo al 1 de enero 2021	264,766	54,409	319,175
Nuevos préstamos	-	13,000	13,000
Amortizaciones	(53,627)	(66,872)	(120,499)
Interés devengado (e)	13,988	976	14,964
Interés pagado	(14,352)	(1,513)	(15,865)
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>210,775</u>	<u>-</u>	<u>210,775</u>

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	210,775	264,766	229,998	286,264
Pagarés	-	54,409	-	53,872
	<u>210,775</u>	<u>319,175</u>	<u>229,998</u>	<u>340,136</u>

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2.95% en moneda nacional y 2.88% en moneda extranjera (4.48% en moneda nacional y 2.66% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (e) Al 31 de diciembre 2021, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/14,964 miles (S20,093 miles al 31 de diciembre de 2020) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado separado de resultados, ver Nota 22(b).
- (f) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene aproximadamente US\$80 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$70 millones al 31 de diciembre de 2020).

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 2021, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/21,600 miles (S/26,556 miles al 31 de diciembre de 2020) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/21,589 miles (S/26,419 al 31 de diciembre de 2020).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/137 miles al 31 de diciembre de 2020), 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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Pasivo por impuesto a las ganancias	15,175	594
Participaciones por pagar	5,517	1,328
Depósitos en garantía (a)	4,359	5,405
Vacaciones por pagar	1,542	1,339
Provisiones de contingencias	792	761
Anticipos de clientes (b)	662	4,466
Remuneraciones por pagar al directorio	350	350
Tributos por pagar	251	392
Compensación de tiempo de servicios por pagar	168	167
Remuneraciones por pagar	5	164
Otras cuentas por pagar	<u>2,614</u>	<u>160</u>
	<u>31,435</u>	<u>15,126</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (b)	11,636	18,090
Otros	<u>7</u>	<u>-</u>
	<u>11,643</u>	<u>18,090</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Saldo inicial	18,090	24,924
Adiciones	30,474	48,382
Deducciones	(36,928)	(55,216)
Saldo final	<u>11,636</u>	<u>18,090</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Costo -		
Al 1 de enero	8,710	9,241
Adiciones	405	260
Retiros	(724)	(791)
Al 31 de diciembre	<u>8,391</u>	<u>8,710</u>
Depreciación -		
Al 1 de enero	(2,954)	(1,345)
Adiciones (b)	(1,838)	(2,182)
Retiros	606	573
Al 31 de diciembre	<u>(4,186)</u>	<u>(2,954)</u>
Valor neto	<u>4,205</u>	<u>5,756</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Pasivo por arrendamiento - terceros	330	353
Pasivo por arrendamiento - afiliada	4,926	6,126
Total	<u>5,256</u>	<u>6,479</u>
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,992	1,935
Porción no corriente	3,264	4,544
	<u>5,256</u>	<u>6,479</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.

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	3,971	2,691
Recuperable después de 12 meses	<u>34,116</u>	<u>24,212</u>
	<u>37,908</u>	<u>26,903</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	(19,777)	(18,591)
Recuperable después de 12 meses	<u>(177,997)</u>	<u>(167,325)</u>
	<u>(197,774)</u>	<u>(185,916)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(159,866)</u>	<u>(159,012)</u>

19 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, 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 2021, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	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 2021, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/2.04 (S/3.10 por acción al 31 de diciembre de 2020) y una frecuencia de negociación de 17.83% (14.96% al 31 de diciembre de 2020).

(b) Capital adicional -

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

(c) Reserva legal -

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

En ese sentido mediante Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2021, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/8,420 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2021 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

En Sesión de Directorio del 28 de febrero de 2020, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/17,747 miles; en consecuencia, con fecha 25 de junio de 2020 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

(d) Resultados acumulados -

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

(e) Resultados no realizados -

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

20 INGRESOS POR SERVICIOS

Este rubro comprende:

	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	31,967	32,151
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	10,491	8,431
Otros ingresos diversos	<u>1,922</u>	<u>54</u>
	<u>44,380</u>	<u>40,636</u>

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo de</u> <u>Servicios</u> <u>S/000</u>	<u>Gastos de</u> <u>administración</u> <u>S/000</u>	<u>Gastos</u> <u>venta</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
2021				
Servicios prestados por terceros (b)	8,700	12,459	8,193	29,352
Cargas de personal (c) y Tributos	17,138	9,339	251	26,728
Tributos	133	3,852	35	4,020
Pérdida esperada de cuentas por Cobrar, Nota 7(d)	-	-	438	438
Depreciación	2,229	1,230	-	3,459
Depreciación de derecho de uso, Nota 17(b)	-	1,838	-	1,838
Amortización	1,712	195	-	1,907
Cargas diversas de gestión	<u>434</u>	<u>1,034</u>	<u>109</u>	<u>1,577</u>
	<u>30,346</u>	<u>29,947</u>	<u>9,026</u>	<u>69,319</u>
2020				
Servicios prestados por terceros (b)	9,503	18,690	10,003	38,196
Cargas de personal (c) y Tributos	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	<u>562</u>	<u>521</u>	<u>648</u>	<u>1,731</u>
	<u>30,715</u>	<u>34,078</u>	<u>18,165</u>	<u>82,958</u>

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.1) y 10(a)	4,354	7,276
Servicios de publicidad (b.2)	2,917	9,944
Reparación y mantenimiento (b.3)	4,111	7,811
Honorarios profesionales (b.4)	7,513	6,167
Seguridad y vigilancia	2,257	2,719
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	4,726	930
Electricidad y agua	1,408	1,035
Alquileres de corto plazo	269	976
Gastos de comunicación	877	729
Comisiones ventas y/o alquiler	328	139
Gastos notariales	430	395
Gastos de representación	8	9
Otros servicios brindados por terceros	154	68
	<u>29,352</u>	<u>38,196</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 2021 y 2020.

(b.3) Corresponden a gastos de limpieza de condominios y mantenimiento de inmuebles, los cuales han sido refacturados en el 2021 y 2020 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(b.4) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Sueldo y salarios	16,426	16,257
Participación de trabajadores	5,570	1,874
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,640	1,808
Beneficios sociales	954	1,141
Aportes sociales	1,187	1,017
Capacitaciones y otros	951	932
	<u>26,728</u>	<u>23,029</u>

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía cuenta con una planilla de 100 empleados (al 31 de diciembre de 2020, la Compañía contaba con 105 empleados).

22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	952	2,844
Interés por depósitos a plazo	240	11
Intereses por devolución de impuestos (23-c)	6,038	-
Otros ingresos financieros	<u>2,830</u>	<u>811</u>
	<u>10,060</u>	<u>3,666</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 10 (a)	20,705	23,983
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13 (e)	14,964	20,093
Intereses de pasivo por arrendamientos, Nota 17 (d)	262	313
Devengamiento de costos transaccionales	256	426
Valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8 (e)	92	12
Otros gastos financieros	<u>2,913</u>	<u>1,177</u>
	<u>39,193</u>	<u>46,004</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 2021 y de 2020 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

- (c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2015, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 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.

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

El año 2015 fue rectificado en diciembre 2020, esta rectificatoria fue verificada por la Administración Tributaria en la que concluye que la rectificatoria surte efecto y proceden con la devolución del pago en exceso de S/20 millones más 6 millones de intereses.

En el mes diciembre SUNAT notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a la Renta del año 2017, este proceso se encuentra en el primer requerimiento.

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(1,705)	(5,323)
Diferido, Nota 18	(31,941)	(17,013)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(33,646)</u>	<u>(22,336)</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>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	112,410	106,536
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(33,161)	(31,428)
Agregados permanentes	(2,544)	(2,601)
Dividendos percibidos	4,909	14,790
Cambio de estimado en la DJ (*)	(2,850)	(3,097)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(33,646)</u>	<u>(22,336)</u>

- (*) Corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el periodo anterior y los efectos registrados de las rectificatorias de la DJs que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo.

- (e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.
- (f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -
Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.
- (g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para la Compañía.

24 SEGMENTOS DE OPERACION

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

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

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

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

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios corporativos y otros S/000	Sub total S/000
Año 2021			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	283,796	32,115	315,911
Costo de venta y de servicios	(92,941)	(30,346)	(123,288)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4,149	(2,806)	1,343
Utilidad bruta	195,004	(1,037)	193,967
Gastos de venta	(8,246)	(781)	(9,027)
Gastos de administración	(22,792)	(7,155)	(29,947)
Otros ingresos y gastos, neto	5,110	(1,486)	3,624
Utilidad operativa	169,076	(10,459)	158,617
Ingresos y gastos financieros	(8,411)	(20,722)	(29,133)
Ingresos por dividendos	9,151	7,490	16,641
Diferencia en cambio, neta	(30,288)	(3,427)	(33,715)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	139,528	(27,118)	112,410

	Lotes residenciales y macrolotes S/000	Servicios corporativos y otros S/000	Sub total S/000
Activo corriente	308,810	15,689	324,500
Activo no corriente	<u>534,012</u>	<u>2,043,903</u>	<u>2,577,915</u>
Total activos de segmentos	<u><u>842,822</u></u>	<u><u>2,059,592</u></u>	<u><u>2,902,415</u></u>
Pasivo corriente	113,021	6,778	119,798
Pasivo no corriente	<u>595,914</u>	<u>49,595</u>	<u>645,509</u>
Total pasivos de segmentos	<u><u>708,935</u></u>	<u><u>56,373</u></u>	<u><u>765,307</u></u>
Año 2020			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	322,642	32,446	355,088
Costo de venta y de servicios	(136,078)	(30,714)	(166,792)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2,646)	2,635	(11)
Utilidad bruta	<u>183,918</u>	<u>4,367</u>	<u>188,285</u>
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	<u>135,261</u>	<u>(3,759)</u>	<u>131,502</u>
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	<u>87,501</u>	<u>19,035</u>	<u>106,536</u>
Activo corriente	304,448	13,052	317,500
Activo no corriente	<u>571,801</u>	<u>2,048,186</u>	<u>2,619,987</u>
Total activos de segmentos	<u><u>876,249</u></u>	<u><u>2,061,238</u></u>	<u><u>2,937,487</u></u>
Pasivo corriente	152,277	5,788	158,065
Pasivo no corriente	<u>701,434</u>	<u>48,132</u>	<u>749,566</u>
Total pasivos de segmentos	<u><u>853,711</u></u>	<u><u>53,920</u></u>	<u><u>907,631</u></u>

25 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

- (a.1) 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 de la Compañía.

(a.2) En el año 2015 la Compañía retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; El Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Sicólogos para la designación un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/15 miles (al 31 de diciembre de 2020, por S/1,398 miles).

26 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION

	<u>Nota</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>	<u>2020</u> <u>S/000</u>
Utilidad neta		78,764	84,200
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	438	7,294
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7 (	11,442)	(30)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8		-
Depreciación		3,459	3,628
Amortización		1,907	2,221
Retiro inmueble, maquinaria y equipo		1,230	14
Deterioro de inversiones en subsidiarias	11	-	354
Depreciación activo derecho de uso	17	1,838	2,182
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso	17 (	43)	(37)
Intereses devengados	13 y 17	15,226	20,406
Diferencia en cambio de arrendamientos	17	555	137
Impuesto a las ganancias diferidos	18	31,941	14,877
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12 (	1,343)	11
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		15,498	(46,288)
Otras cuentas por cobrar, neto		4,007	5,473
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	(	17,593)	(2,805)
Inventarios, neto		83,371	158,408
Gastos contratados por anticipado		505	369
Cuentas por pagar comerciales	(	4,956)	(61,099)
Otras cuentas por pagar		16,306	(74,652)
Otras cuentas por pagar a relacionadas		20,188	19,600
Ingresos diferidos	(	6,447)	(6,857)
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		<u>233,409</u>	<u>127,406</u>

28 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Entre el 31 de diciembre de 2021 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.