

Grupo Centenario



JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

NO PRESENCIAL 2023

1ERA CONVOCATORIA 29/03/2023 (10.30 HORAS)

2DA CONVOCATORIA 05/04/2023 (10.30 HORAS)

3ERA CONVOCATORIA 12/04/2023 (10.30 HORAS)

DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER
TRATADOS



GrupoCentenario

CONVOCATORIA A JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con el artículo 11 y 13 de su Estatuto Social y los artículos pertinentes de la Ley General de Sociedades, convoca a sus accionistas a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial a celebrarse, en primera convocatoria, para el día **29 de marzo de 2023, a las 10:30 horas**, mediante videoconferencia. En caso de que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija para que los accionistas se reúnan en segunda convocatoria el día 05 de abril de 2023; o, en tercera convocatoria para el día 12 de abril de 2023, en ambos casos, a la misma hora, por la misma vía y con la misma agenda que en la primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

Agenda:

1. Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2022.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes.
3. Aplicación de utilidades del ejercicio 2022 y distribución de dividendos.
4. Designación de auditores externos para el ejercicio 2023 y delegar al Directorio la facultad de fijar su retribución.
5. Modificación parcial del Estatuto.
6. Modificación de la Política de Dividendos de la sociedad.
7. Determinación de la remuneración del Directorio y Comités.
8. Autorización para formalización de acuerdos.

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

La Junta General de Accionistas se celebrará de manera no presencial a través de la plataforma (software/aplicativo) "Zoom", de acuerdo a los procedimientos establecidos en el **Documento Informativo**, que se encuentra publicado como hecho de importancia en el Portal del Mercado de Valores de la SMV (www.smv.gob.pe) y en nuestra web corporativa www.centenario.com.pe (sección Inversionistas/Información para Accionistas / Comunicados).

El **Documento Informativo** establece los procedimientos para confirmar la asistencia de los accionistas a la Junta, verificar su identidad remotamente mediante reconocimiento facial y biométrico, los accesos a la plataforma (software/aplicativo) "Zoom", el ejercicio del voto y la posibilidad de registrar su voto anticipado.

La demás información y documentación relativa a los asuntos a tratar en la Junta, se encuentra a disposición de los accionistas en las oficinas de la Sociedad y en la sección Inversionistas/Información para el Accionista/Comunicados de la web corporativa www.centenario.com.pe.

Lima, 02 de marzo de 2023.

EL DIRECTORIO

Av. Víctor Andrés
Belaúnde 147,
Edificio Real Cuatro,
Piso 7 (Vía Principal 102),
San Isidro, Lima.

T +511 616.9000
www.centenario.com.pe

Lima, 02 de marzo de 2023.

Señores
Accionistas
Presente.-

Referencia:

Procedimiento para la celebración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial de Inversiones Centenario S.A.A. convocada mediante sesión de Directorio de fecha 02 de marzo de 2023.

Estimados Señores:

El Directorio de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (en adelante la Sociedad), de conformidad con el artículo 11 de su Estatuto Social, informa a los accionistas que se ha convocado a Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial (en adelante, la Junta), a celebrarse en primera convocatoria el día **29 de marzo de 2023, a las 10.30 horas** mediante videoconferencia a través de la plataforma (software/aplicativo) "Zoom". En caso de que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija en segunda convocatoria el día 05 de abril de 2023; o, en tercera convocatoria para el día 12 de abril de 2023, en ambos casos, a la misma hora, por la misma vía y con la misma agenda que en la primera convocatoria. En la Junta serán tratados los siguientes asuntos:

1. Aprobación de la memoria anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2022.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes.
3. Aplicación de utilidades del ejercicio 2022 y distribución de dividendos.
4. Designación de auditores externos para el ejercicio 2023 y delegar al Directorio la facultad de fijar su retribución.
5. Modificación parcial del Estatuto.
6. Modificación de la Política de Dividendos de la sociedad.
7. Determinación de la remuneración del Directorio y Comités.
8. Autorización para formalización de acuerdos.

De conformidad con lo establecido en el artículo Décimo Primero del Estatuto Social y el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el Directorio de la Sociedad ha adoptado las siguientes medidas para la celebración de la Junta:

1.- **Confirmación de la identidad del accionista o de su representante para participar en la Junta**

Previamente el accionista que desee participar deberá verificarse su identidad, remitiendo la información y documentación que se detalla a continuación hasta las 24 horas de realizada la sesión, al siguiente correo electrónico apalacios@centenario.com.pe:

- 1.1. Accionistas persona natural que actuará por sí misma:
 - Nombres y apellidos.
 - Teléfono de contacto y correo electrónico.
 - Documento de Identidad (D.N.I. / Carné de Extranjería) escaneado por ambos lados.
- 1.2. Accionista persona natural que actuará por medio de un representante:
 - Documento de Identidad (D.N.I. / Carné de Extranjería) escaneado por ambos lados.

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

1.3. Accionista persona jurídica:

- Razón / Denominación social o ente jurídico de la persona jurídica.
- Carta poder de representación con carácter especial para participar en la Junta (se recomienda usar el modelo proporcionado por la Sociedad), la cual deberá adjuntar la documentación que se detalla a continuación: (i) Vigencia de poder del Representante otorgada por SUNARP durante el 2023 o el documento equivalente expedido por la autoridad competente del país de origen de la persona jurídica; (ii) Documento de identidad (D.N.I./Carné de extranjería) del Representante, escaneado por ambos lados; (iii) Teléfono de contacto y correo electrónico del Representante.

2.- Verificación remota de la identidad del accionista o de su representante

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

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

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

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

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

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

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

3. Acceso a la plataforma (software/aplicativo) "Zoom"

Una vez culminado exitosamente el procedimiento de verificación remota de identidad, se notificará al correo electrónico del accionista o de su representante acreditado el enlace web o URL para acceder a la plataforma (software/aplicativo) "Zoom" donde se transmitirá "en vivo" la Junta.

Dado que el medio antes detallado (plataforma "Zoom") opera transmitiendo sonido e imagen es necesario que el accionista o su representante, cuente con computadora o teléfono celular tipo smartphone con conexión a internet, con cámara y micrófono, que permita transmitir sonido e imagen. Será exclusiva responsabilidad del accionista o su representante al efecto, contar con el equipamiento antes señalado y con la plataforma (software/aplicativo) "Zoom", así como el funcionamiento y operatividad del mismo, para acceder y participar de la Junta.

4. Registro de asistencia para efectos del cómputo del quórum

Av. Víctor Andrés
Belaúnde 147,
Edificio Real Cuatro,
Piso 7 (Vía Principal 102),
San Isidro, Lima.

T +511 616.9000
www.centenario.com.pe

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

5. Ejercicio del derecho de voto

Se ejercerá el derecho a voto durante de la Junta manifestando el sentido del mismo (“a favor”, “en contra”, o “en abstención”) a través del chat de la plataforma (software/aplicativo) “Zoom”, a medida que se traten los puntos de agenda.

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

6. Ejercicio del voto anticipado

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

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

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

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

Atentamente,

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Adjuntamos modelo de carta poder especial.

CARTA PODER ESPECIAL

Lima, [**] de [**] de 2023.

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

De mi consideración,

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 11° del Estatuto Social de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A, por medio de la presente, el accionista, cuyos datos de identificación constan en el presente documento, otorga poder para ser representado en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (la "Sociedad") a realizarse en primera convocatoria para el día 29 de marzo de 2023, a las 10.30 horas, mediante videoconferencia a través de la plataforma virtual Zoom. De no contarse con el quorum requerido, se realizaría el 05 de abril de 2023, en segunda convocatoria, o el 12 de abril de 2023, en tercera convocatoria; en ambos casos a la misma hora, por la misma vía y con la misma agenda que en la primera convocatoria.

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

<u>DATOS DEL APODERADO QUE ASISTIRÁ A LA JUNTA DE ACCIONISTAS O QUE EJERCERÁ EL VOTO ANTICIPADO</u>	
Nombres y Apellidos	
Nombre del representante (en caso el apoderado sea persona jurídica)	
Tipo y número de documento de identidad	
Teléfono y correo electrónico de contacto	

El accionista, mediante este documento, otorga poder amplio y general a favor de su Apoderado para que pueda participar y votar electrónicamente en la mencionada Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial, una vez verificada remotamente la identidad, conforme a lo establecido en el Documento informativo de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas No Presencial. El Apoderado deberá ceñirse a las siguientes instrucciones de voto:

Puntos de Agenda		Todos los puntos	1	2	3	4	5	6	7	8
Voto al libre criterio del Apoderado		X								
Sentido de voto	A favor									
	En contra									
	Abstención									

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

Atentamente,

Firma del accionista¹

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

MOCIONES

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2023

DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

29/03/2023 (10.30 am) - PRIMERA CONVOCATORIA
05/04/2023 (10.30 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA
12/04/2023 (10.30 am) - TERCERA CONVOCATORIA

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. ("ICSAA" o la "Sociedad") en su sesión de fecha 02 de marzo de 2023 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas:

MOCIÓN No. 1

Punto de Agenda:

Aprobación de la Memoria Anual y de los estados financieros separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2022

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la Memoria Anual 2022 formulada por el Directorio.
2. Aprobar los Estados Financieros 2022 de la Sociedad, individuales y consolidados, tal como estos han sido auditados por la firma Gaveglione, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).

MOCIÓN No. 2

Punto de Agenda:

Aprobación de los dictámenes de los auditores independientes

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Gaveglione, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de PriceWaterhouseCoopers (PWC), respecto de los estados financieros individuales 2022 de la Sociedad.
2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Gaveglione, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de PriceWaterhouseCoopers (PWC), respecto de los estados financieros consolidados 2022 de la Sociedad.

MOCIÓN No. 3

Punto de Agenda:

Aplicación de utilidades del ejercicio 2022 y distribución de dividendos

CONSIDERACIONES:

- Según los estados financieros separados y después del impuesto a la renta, la utilidad neta de libre disposición del ejercicio 2022 asciende a S/ 50'936,931 y el saldo luego de destinar el importe correspondiente a la Reserva Legal asciende a S/ 45'843,238, el cual sería destinado a resultados acumulados.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aplicar las utilidades del ejercicio 2022, luego de destinar el importe correspondiente a la reserva legal, a resultados acumulados.
2. En cuanto a la distribución de dividendos, se establecerá la decisión en la Junta.

MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Designación de auditores externos para el ejercicio 2023 y delegar al Directorio la facultad de fijar su retribución

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Designar a la firma Gaveglione, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de PriceWaterhouseCoopers (PWC) para que cumplan la función de auditores externos de la Sociedad en el ejercicio 2023.

2. Delegar en el Directorio la facultad de fijar la retribución de los auditores externos, fijando a su vez los demás términos y condiciones del servicio.

MOCIÓN No. 5

Punto de Agenda:

Modificación parcial del Estatuto.

CONSIDERACIONES:

- En el marco del proceso de mejora continua de la Sociedad enfocado en la adopción de mejores prácticas en beneficio de nuestros accionistas y con miras a crear eficiencias corporativas, el Directorio decidió someter a consideración de la Junta, realizar algunas precisiones al Estatuto Social en temas relacionados a las sesiones de Junta General de Accionistas y a las Sesiones de Directorio.
- En ese sentido, el Directorio propone realizar las siguientes precisiones en los artículos Décimo Primero y Décimo Cuarto del Estatuto (agregados en rojo y eliminaciones tachadas):

“ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:

(...)

~~Para efectos de determinación del quórum es posible la asistencia y/o participación de los accionistas en la Junta General por cualquier medio escrito, electrónico, telemático o de otra naturaleza que garantice su identidad, y según corresponda, la identidad de su representante acreditado, así como la opinión y voluntad expresada por los accionistas.~~

Asimismo, para efectos de la votación y adopción de acuerdos en la Junta General, es posible establecer voto a distancia por medio electrónico siempre **que éste cuente con firma digital o por medio postal, a cuyo efecto se requiere contar con firmas certificadas notarialmente** el cual incluso podrá realizarse de manera anticipada a la sesión.

De igual manera, la Junta General de Accionistas podrá reunirse en sesiones no presenciales **(incluidas las sesiones con la asistencia presencial y no presencial en simultáneo)**, a través de cualquier medio electrónico, telemático o de otra naturaleza que permita la comunicación y garantice la identidad de los accionistas, sus representantes, **su opinión**, así como la autenticidad de los acuerdos.

~~En todos los casos descritos anteriormente~~ **En caso de sesiones no presenciales (incluidas sesiones con la asistencia presencial y no presencial en simultáneo)**, el Directorio, quien también podrá delegar dicha función, regulará previamente el procedimiento y requisitos para que el accionista pueda participar y ejercer su derecho de voto en cada sesión de Junta General.”

“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:

(...)

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores de este artículo, el Directorio podrá adoptar acuerdos mediante la realización de sesiones no presenciales **(incluidas sesiones con la asistencia presencial y no presencial en simultáneo)** ~~en la que intervengan todos los directores~~. Cualquier director puede oponerse a que se utilice **estos procedimientos** y exigir la realización de una sesión presencial. Las sesiones no presenciales, **(incluidas las sesiones con la asistencia presencial y no presencial en simultáneo)**, tendrán a lugar a través de medios escritos, electrónicos o de otra naturaleza que permitan la comunicación entre todos los directores y garanticen la autenticidad del acuerdo. El Presidente del Directorio será responsable de dejar constancia en el libro de actas de la celebración de tal sesión y de los acuerdos adoptados.”

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la modificación parcial del Estatuto en los términos descritos anteriormente.

MOCIÓN No. 6

Punto de Agenda:

Modificación de la Política de Dividendos de la Sociedad.

CONSIDERACIONES:

- Con el propósito de estructurar de mejor manera el pago de dividendos a los accionistas de la Sociedad el Directorio decidió someter a consideración de la Junta realizar una modificación a la Política de Dividendos, cuya última modificación data del 02 de abril de 2012.
- Como consecuencia de lo expuesto, se sugirió modificar la Política de Dividendos, la cual se encuentra alineada a la normativa del Mercado de Valores, y reemplazarla por el siguiente texto:

"La sociedad distribuirá dividendos cuando sean acordados por la Junta de Accionistas y serán determinados sobre la base de la renta neta del último ejercicio en no menos del 10% de la misma salvo que por requerimientos de caja, por obligaciones adquiridas o por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible."

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la modificación de la Política de Dividendos de la Sociedad.

MOCIÓN No. 7

Punto de Agenda:

Determinación de la remuneración del Directorio y Comités.

CONSIDERACIONES:

- Mediante sesión de Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2021 se eligió a los miembros del Directorio de la Sociedad para el periodo 2021-2024.
- Del mismo modo, en dicha sesión se aprobó fijar la retribución de los miembros del Directorio manteniéndose en S/ 100,000.00 anuales para cada director, el cuádruple de dicho importe para el Presidente del Directorio, independientemente del número de sesiones de Directorio o resolución tomadas fuera de Directorio, y S/ 6,000.00 por cada sesión de Comité para cada director que participe como miembro de un Comité.
- Como consecuencia de lo expuesto, el Presidente del Directorio sugirió modificar únicamente la retribución del Presidente del Directorio ascendente a S/ 400,000.00 anuales.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar la reducción de la retribución anual del Presidente del Directorio de S/ 400,000.00 a S/ 200,000.00 anuales independientemente del número de sesiones de Directorio o resoluciones tomadas fuera de Directorio, manteniéndose el resto de retribuciones.

MOCIÓN No. 8

Punto de Agenda:

Autorización para formalización de acuerdos

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

Memoria Anual 2022

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2022
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Centros Comerciales
- Banco de Propiedades y Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

- Datos Generales
- Descripción de Operaciones y Desarrollo
- Administración
-

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Económica Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
- Procesos Legales
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2022

SECCIÓN IV

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

SECCIÓN I

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante Centenario o la Sociedad) y sus subsidiarias durante el año 2022.

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

San Isidro, 28 de febrero de 2023.



Gonzalo Sarmiento Giove
Gerente General



Georgette Elena Montalván Mosquera
Gerente Central de Finanzas



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

Durante el año 2022, la actividad económica mundial mostró ciertos niveles de recuperación tras la pandemia, acompañado del incremento en los precios por inflación y por alza de tasas de interés a escala global. Se mantienen expectativas moderadas de recuperación conforme se sigan estabilizando los niveles inflacionarios, se reduzcan las restricciones de oferta, no se presenten nuevos episodios de pandemia y se gestionen las tensiones políticas locales. Así también, se mantuvo una tendencia positiva de las cotizaciones de minerales como el cobre, oro y zinc, manteniendo los niveles de intercambio en términos favorables. Con respecto al Perú, la economía creció por debajo de 3%, con una demanda interna e inversión pública baja, y una inversión privada negativa, sumado a una creciente inestabilidad política y social.

Se mantuvo cierta presión sobre la cadena de suministros e incremento de precios, que generó una persistente inflación a nivel global, provocando que los bancos centrales de las principales economías anuncien incrementos en la tasa de interés, así como recortes a sus estímulos monetarios más rápidos a los previstos inicialmente, afectando expectativas de crecimiento en los próximos años. A nivel local, los mercados financieros continuaron mostrando una alta volatilidad y bajo dinamismo en un contexto de incertidumbre e inestabilidad política.

En el 2022, el Banco Central de Reserva ("BCR") retiró progresivamente el estímulo monetario a través de varios incrementos de la tasa de referencia, con un incremento total de 500pbs durante el año, para cerrar el 2022 en niveles de 7.5%, nivel más alto registrado en los últimos 20 años. Este ajuste se explica dado el aumento de la inflación por encima del ritmo proyectado por el BCR. Asimismo, el BCR realizó una secuencia de ajustes en los requerimientos de encaje en soles con el objetivo de complementar los aumentos en la tasa de interés de referencia y reforzar el control monetario durante los últimos meses. De otro lado, las expectativas de inflación por encima del rango meta continúan, lo que podría convertir un alza temporal de la inflación en un proceso más prolongado; por consiguiente, es previsible un escenario en donde el BCR continúe elevando su tasa de interés de referencia.

El mercado cambiario local se caracterizó por un comportamiento mixto en línea con lo ocurrido en los mercados latinoamericanos en un contexto de incertidumbre política y salidas de capitales de economías emergentes.

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

Los ingresos consolidados durante el año 2022 ascendieron a S/ 674.31 millones (en comparación de los S/ 690.65 millones en el 2021) y la pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/ 31 millones (en comparación con la ganancia de S/ 152.4 millones del 2021).

Actualmente, el Grupo Centenario posee S/ 5,106 millones en activos. Los activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias) componen el 72.5% de los activos totales y se encuentran en las mejores ubicaciones de cada una de las localidades donde opera, tanto en sus zonas consolidadas como en aquellas de expansión urbana. Parte de los activos en propiedades de inversión corresponden al banco de tierras, que permitirá sostener el crecimiento del Grupo tanto en Lima como en las principales ciudades del país.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones está enfocado en desarrollar urbanizaciones de lotes residenciales en ciudades o zonas con alto potencial de crecimiento debido a una gran demanda insatisfecha de vivienda, a través de un concepto de desarrollo integrado al entorno. El objetivo es el de mejorar la calidad de vida de los clientes, a través de desarrollos sostenibles y la mejora en el entorno donde actúa Grupo Centenario.

La división de Urbanizaciones se ha adaptado a las tendencias y ha encontrado un mayor mercado a través de los medios digitales, permitiendo mantener su crecimiento pese a la coyuntura de los pasados tres años, con un foco en una mayor diversificación, tanto a nivel del portafolio de negocios, como de clientes y ubicación geográfica. A pesar del alto déficit de viviendas en el país, el negocio de venta de lotes se vio algo afectado por la coyuntura política y económica en el 2022, puesto que la inflación y la incertidumbre en el país generó que algunos clientes condicionen o posterguen la decisión de compra de lotes. Tanto las ventas de primera vivienda como las de segunda vivienda disminuyeron el ritmo de ventas en el primer semestre, pero mostraron una buena recuperación en el segundo semestre del año, y alcanzo niveles de venta mensual similar a años anteriores.

Durante el año 2022 se logró obtener ventas IFRS por S/ 527.3 millones, importe menor en comparación a los S/ 585.1 millones del año 2021. Se alcanzó una venta bruta de 3,796 lotes residenciales a nivel nacional.

A la fecha se cuenta con más de 14 proyectos en venta a nivel nacional, con presencia en más de 7 ciudades del país. En junio del 2022 se lanzó el primer proyecto residencial en el distrito de Lurín, la Urbanización Entrevalles. Del mismo modo, a lo largo del 2022 se lanzaron 6 nuevas etapas de proyectos ya existentes en las ciudades de Lima (Zona Norte y Zona Sur), Piura, Chiclayo y Trujillo.

Durante el 2022 se mantuvo la estrategia de flexibilidad, ofreciendo condiciones de financiamiento competitivas en la compraventa de los clientes y buscando nuevas alternativas que sean convenientes para ellos y rentables para la empresa. Esto, sumado a estar permanentemente atentos al mercado y al nuevo comportamiento de los clientes ante la transformación digital en todo el proceso de marketing, ventas y post venta. Asimismo, durante el 2022 se implementaron numerosas mejoras en el proceso de venta digital, así como adecuaciones en la Gestión de Relaciones con el Cliente ("CRM" o "Customer Relationship Management") que permitirán potenciar tanto la venta digital aún más en el 2023 y en adelante, como la venta presencial de los clientes, complementada con el impulso de la visita a los proyectos.

Se estableció el objetivo de buscar una mayor recaudación a través de incentivos a clientes por compras al contado o a través de una mayor cuota inicial a la firma del contrato, objetivo que fue alcanzado. La mayor cuota inicial también deberá reducir la resolución de contratos, incrementándose la venta neta. Del mismo modo, se maximizó el margen de los proyectos a través de indexaciones de precios en plazas y proyectos donde se encontraron oportunidades.

Al cierre del año, el negocio de urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 222.9 millones, en comparación a S/ 271.7 millones del año 2021.

Por otro lado, al cierre del año 2022, el negocio de urbanizaciones mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 906.1 millones. De acuerdo a los contratos de compraventa, la empresa mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Lotes Industriales

La división Industrial posee uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Este megaproyecto llamado “Nova Lurín”, de un total inicial de aproximadamente 1,400 hectáreas ubicadas en el distrito de Lurín, culminó la habilitación de la tercera etapa, un “condominio industrial” denominado “MacrOpolis”. Este nuevo producto incorpora atributos que busca el mercado: proyecto cercado con administración centralizada que incluye áreas de recreación, equipamiento urbano, áreas verdes, entre otros. Este nuevo producto se suma a un amplio portafolio de productos existentes (macrolotes rústicos y habilitados, lotes grandes, medianos y chicos habilitados) con el objetivo de atender un portafolio más amplio de clientes con distintas necesidades y requerimientos.

En el año 2022 este negocio continuó afectado, ya no solo por la coyuntura del Covid-19, sino también por la incertidumbre político-económica, que ocasionó que muchas negociaciones se retrasaran e incluso se anularan debido a este desconcierto. Aun así, y gracias a una mayor segmentación de la oferta y a una estrategia de marketing digital, se lograron vender 34 lotes industriales con un área comercializada de 135.7 mil m². Se obtuvo ventas brutas por S/ 53.9 millones, en comparación a S/ 85.3 millones en el año 2021, alcanzando un EBITDA ajustado de S/ 10.2 millones, cifra menor en comparación a los S/ 20.8 millones del 2021.

Un hito importante fue que en el segundo trimestre del 2022 se logró iniciar la comercialización del primer proyecto residencial en la tierra que se cambió de zonificación industrial a residencial en el año 2021 (proyecto Entrevallas).

Al cierre del año, el negocio de lotes industriales mantiene un portafolio de cuentas por cobrar de S/ 49.9 millones.

Oficinas

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

En la división de Oficinas, Centenario Renta Inmobiliaria, con 92,000 m² de área arrendable, tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia ampliamente de edificios de oficinas multi propietarios.

En el primer semestre del 2022 se renovaron los certificados internacionales de protocolos de bioseguridad para Covid-19, otorgados por la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial. Esta buena gestión acompañada con el progresivo levantamiento de restricciones por parte del Estado, generó un continuo incremento en el retorno de usuarios a las oficinas, llegando a niveles de 70% de asistencia versus niveles prepandemia.

Durante el 2022, Centenario Oficinas continuó con un fuerte enfoque en flexibilidad, teniendo como resultado el cierre de más de 20 transacciones nuevas, que suman cerca de 7,000 m². Además, se renovó el 82% de los contratos que vencían durante el año. Cabe resaltar el ingreso de *Smartfit* en un espacio de 1,600 m², siendo uno de los locales más importantes de la cadena. También inauguró Amaru Café, La Fresca y Anima e Cuore, los cuales fortalecen la importante oferta gastronómica del Centro Empresarial Real de San Isidro.

El Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas *prime*, mantienen su posicionamiento como las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación de 77% y 90%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, *prime* y *sub-prime*, fue de 74% al cierre del 2022.

En cuanto a los proyectos, se continuó con la trascendente remodelación de las fachadas de las Torres de Camino Real. En el primer semestre se concluyó con la Torre Central y la Torre El Pilar. Por su parte, la Torre Real inició sus obras de remodelación de fachada, las cuales finalizarán en la primera parte del año 2023. Cabe resaltar que, previamente, se culminó la remodelación de los halls de ascensores de las tres Torres de Camino Real y en el 2022 también se llevó a cabo la remodelación de los respectivos halls de proveedores y de ingreso desde los estacionamientos. En el primer semestre del 2023 iniciarán las obras de remodelación del lobby principal de cada torre. Estas obras representan un *upgrade* integral de las Torres de Camino Real que, no sólo las convierten en un producto *prime* muy competitivo, sino que serán un aporte arquitectónico significativo para nuestra ciudad. Por otro lado, en la búsqueda constante de Centenario Oficinas por mantenerse a la vanguardia en las soluciones que necesitan los clientes y sus colaboradores, este 2023 tiene el enfoque en ofrecer más espacios de confort y lograr que los complejos brinden mayores servicios, ofreciendo conveniencia y un mayor mix comercial. Entre las principales novedades está la inauguración de un nuevo espacio que promoverá la integración de la comunidad, fomentará la productividad y el esparcimiento de los trabajadores de todas las empresas que operan en el Centro Empresarial Real de San Isidro. Este espacio ocupará tres pisos del edificio Real 3, con más de 2,400 m² de servicios y amenidades para toda la comunidad que incluyen salas de *brainstorming*, comedores, espacios de descanso, directorios, salas de reuniones y conferencias, un lactario y zonas de esparcimiento.

Durante el 2022, los ingresos de la línea de negocio de oficinas al cierre del año fueron de S/ 88.6 millones y un EBITDA de S/ 42.7 millones.

Centros Comerciales

Centenario cuenta con el Centro Comercial Minka, que es la única ciudad comercial del Perú, ubicada en la provincia constitucional del Callao con 54,000m² de área arrendable en un terreno total de más de 100,000m². Minka ofrece un mix comercial único con una oferta extraordinaria en el canal moderno y el tradicional, en un espacio amplio y abierto que cuenta con plazas y calles con arquitectura clásica, ofreciendo a su público más de 300 marcas en tiendas de diversos formatos. Tiene el outlet más grande del país, así como espacios de *retail* moderno, zonas gastronómicas, de entretenimiento, entre muchas otras. Además, ofrece un gran mercado modelo que constituye un espacio de *retail* tradicional de primer nivel, y que le permitió durante la pandemia del Covid-19 seguir operando durante las cuarentenas rígidas, convirtiéndolo en un inmueble muy resiliente.

En el primer semestre del 2022 se renovaron los certificados internacionales de protocolos de bioseguridad para Covid-19, otorgados por la empresa AENOR de España, empresa certificadora de reconocimiento mundial. Esta buena gestión acompañada con el progresivo levantamiento de restricciones por parte del Estado, y del hecho que Minka cuenta con un diseño abierto que garantiza la ventilación natural y evita las aglomeraciones, contribuyeron a un retorno importante de los clientes al centro comercial Minka. Las visitas siguieron incrementando constantemente hasta el cierre del año, logrando un total anual de 14.6 millones de visitas, 23% mayor al 2021, y 29% inferior a niveles prepandemia. Sin embargo, a pesar de tener menos visitas que prepandemia, se ha visto una mayor conversión y un incremento del ticket promedio, lo cual ha generado que se logre un récord histórico en ventas de operadores.

Las ventas del 2022 fueron de S/ 441 millones, 21% superiores al 2021 y 12% superior al 2019 (prepandemia). Además, se inauguraron aproximadamente 5,000 m² de nuevas tiendas en

el año 2022. Dentro de los nuevos ingresos del 2022, destacan la inauguración de Dollarcity, Hipercom, Samsung, Xiaomi, Triathlon, Sarcletti, Rustica y Minka Motors, un nuevo formato de venta de vehículos.

Durante el 2022, los ingresos anuales de Minka ascendieron a S/ 63.5 millones y el EBITDA a S/ 29.0 millones, siendo ambas cifras récord histórico desde su inauguración hace más de 20 años.

El EBITDA de la línea de negocio de centros comerciales al cierre del 2022 fue de S/ 25.5 millones, el cual incluye la venta de un terreno que representa S/ 1.8 millones del EBITDA.

En cuanto a los futuros proyectos, se continuó avanzando positivamente con los permisos y diseño del proyecto del Centro Comercial Camino Real de San Isidro, del cual se espera iniciar obras de acuerdo a la coyuntura social y económica del país.

Banco de Propiedades y Macrolotes

Manteniendo el objetivo de incrementar la rentabilidad de Centenario, Banco de Propiedades alcanzó a lo largo del 2022, la venta de 6 macrolotes, 4 de ellos en provincia. Esto significó un aporte aproximado de S/ 25.5 millones al EBITDA del Grupo. Estos resultados vienen de la mano de una importante diversificación en la cartera de clientes, apostando por nuevas industrias como la tecnológica, y consolidando relaciones con socios estratégicos en construcción y desarrollo.

La gestión estratégica del área de *Pricing* aportó en la captura de valor del negocio de Desarrollo Urbano, dando soporte para optimizar la definición y gestión de precios, descuentos y condiciones de financiamiento. Por otro lado, se logró definir procesos e implementar proyectos para automatizar la captura de valor y data.

Otros Negocios

Como parte de la diversificación del portafolio de negocios de renta, durante el año 2015 Grupo Centenario decidió incursionar en la actividad hotelera a través de una asociación con el grupo salvadoreño Agrisal, con una participación de 50% en la empresa Grupo Censal S.A.C. En marzo del 2019 se inició la operación del hotel en el distrito de San Isidro, un hotel de 4 estrellas y 175 habitaciones, bajo la marca *Holiday Inn Express*, formato *Limited Service*. En junio de 2019 se inició la operación del hotel en Piura, un hotel de 4 estrellas y 118 habitaciones, de la marca *Holiday Inn*, formato *Full Service*. Pese al buen inicio de sus operaciones, a raíz de la pandemia si bien el hotel de San Isidro continuó operando con baja ocupación, se cerró temporalmente la operación de Piura hasta la normalización de la situación del turismo a nivel nacional en internacional. El hotel de Piura reabrió a inicios del 2022. Ambos hoteles buscan alcanzar los indicadores financieros pre-pandemia.

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

SECCIÓN II

DATOS GENERALES

Datos generales de la Sociedad

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

Constitución e inscripción en Registros Públicos

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

Objeto Social

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

Grupo Económico

La Sociedad es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2022 por las siguientes subsidiarias: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Multimercados Zonales S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C. e Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.

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

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

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

Capital Social

Al final del ejercicio del año 2022, el capital social creado, suscrito y pagado, es de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2022, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes grupos empresariales: Grupo Romero (34.56%), Grupo Verme (23.02%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.91%). Asimismo, el 33.58% de la empresa pertenece a 2,207 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.87 %
Good Rate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,207 accionistas		33.58 %
TOTAL		100.00 %

Al 31 de diciembre de 2022, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,196	9.73 %
Entre 1% y 5%	16	46.43 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,216	100.00 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reseña histórica (línea del tiempo)

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

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

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

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

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

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

2007: Después de la experiencia exitosa del Centro Empresarial Real en San Isidro, se desarrolló el Centro de Negocios Cronos, el primer centro empresarial premium en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Se desarrolló a través de Centro

Empresarial El Derby S.A., de propiedad de Centenario y de un inversionista extranjero.

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

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

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

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

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

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

2016: Se inauguró el edificio de oficinas Real 8 en el Centro Empresarial Real. La operación de urbanizaciones en provincias se amplió a las ciudades de Piura, Chiclayo, Trujillo, Huancayo, Lima, Ica y Tacna. En el mismo año, se iniciaron las obras de habilitación urbana de MacrOpolis.

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

2018: Se inauguró el edificio Real 2 en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere el terreno del ex Colegio Maristas, de 15,000 m², en San Isidro y 420 hectáreas colindantes en MacrOpolis. Se relanzó el Centro Comercial Minka bajo un formato que combina *outlet*, *retail* moderno, mercado tradicional y zonas de gastronomía y entretenimiento. Se venden 4 centros comerciales ubicados en provincias al Grupo Patio de Chile. Se emite un segundo bono de titulización por S/ 71.5 millones.

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

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

2021: En setiembre de 2021, la Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C., subsidiaria de Grupo Centenario que tiene como principal activo el centro comercial Minka en el Callao, aprobó su participación en el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Minka por hasta S/ 300 millones. En noviembre de 2021, se concretó una emisión por S/ 135 millones con un plazo de 20 años y una tasa de 7.97%, bono elegido como

el PEN *Deal of the Year* por S. 135 millones.

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

Descripción del sector y análisis de la competencia

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

- **Urbanizaciones**

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

- **Lotes industriales**

Actualmente, en el mercado existen 6 parques industriales que se compiten la demanda activa de clientes que desean comprar un lote industrial. Estos parques están ubicados en Chilca (3), Lurín (2) y Huachipa (1), y ofrecen lotes desde 1,000m² con los servicios básicos para que una industria o almacén pueda operar. Adicionalmente a estos parques industriales, la oferta de venta también está compuesta por terrenos "stand alone", los cuales son terrenos que están en su mayoría en zonas industriales más tradicionales y céntricas, y que usualmente tienen un precio mayor por la ubicación y consolidación de la zona.

Por otro lado, existe también un mercado en expansión de condominios de locales industriales (construidos) en alquiler, el cual ha ganado espacio en los últimos 4 años y que es un producto sustituto que compite también con los demás parques industriales. En este mercado, los competidores más importantes son *Latam Logistics*, Megacentro, y Bodegas San Francisco, y tiene dos modalidades de almacenes, llave en mano (*build-to-suit*) y almacenes con estándares regulares ya construidos y listos para ocupar.

En el 2022, tanto los parques industriales como los condominios de almacenes para alquiler han competido por un mercado que, si bien no ha tenido la velocidad de venta esperada, ha seguido absorbiendo buena cantidad de metros cuadrados y se espera que haya una recuperación de la mano con la confianza empresarial. Macrópolis, a través de su propuesta de lotes en una habilitación tipo condominio, espera poder posicionarse como un producto al alcance del pequeño y mediano empresario que busca un espacio acondicionado con todos los servicios necesarios, y a un precio accesible.

- **Oficinas**

En el 2022 se registró en San Isidro Golf (zona oeste, submercado donde se encuentra el Centro Empresarial Real) el ingreso de 3 nuevos edificios de oficinas incrementando el inventario *prime* en aproximadamente 33,000 m². Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de 35,800 m², lo cual ayudó a reducir la vacancia del mercado cerrando el año en 22%.

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

- **Centros Comerciales**

En el 2022 los principales centros comerciales del país han registrado ingresos en *fast fashion*, tiendas que han seguido una estrategia de omnicanalidad con el *e-commerce*; sin embargo, también se ha visto un retorno importante a las tiendas. Esto último refleja

la importancia del rol que cumplen los centros comerciales en nuestro país y que, si bien el *e-commerce* seguirá creciendo, las ventas presenciales también lo harán. En general, ha sido un buen año para el sector de centros comerciales en el Perú. Adicionalmente, de acuerdo al informe del segundo semestre de Colliers Perú, la tasa de vacancia de centros comerciales regionales, categoría donde se encuentra Minka, cierra con 10%, a diferencia de Minka que cierra el año mejor que el promedio con solo un 5% de vacancia. Los principales competidores de Minka son InOutlet Faucett y Mall Plaza Bellavista.

Análisis del entorno (variables exógenas)

- **Riesgo país o riesgo estructural**

Los resultados de las diferentes líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se ubican íntegramente en el territorio nacional, dependen, entre otros aspectos, de la actividad económica doméstica. El riesgo país o riesgo estructural corresponde a (i) cambios en el entorno general, ya sea a nivel macroeconómico, como microeconómico, legal y político, y (ii) a eventos no previstos. Si bien el riesgo país del Perú aumentó de manera importante hasta octubre 2022, ha presentado una mejora significativa desde dicha fecha.

Si bien Grupo Centenario opera en el Perú y como tal se encuentra sujeto a los cambios políticos, sociales y económicos, que podrían afectar sus condiciones de operación y de gestión, también ha demostrado ser, a través de los años, una organización sólida, solvente y resiliente, y que se adapta a la coyuntura del país.

- **Entorno macroeconómico**

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

Según el Reporte de Inflación de fecha 19 de enero de 2023, elaborado por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), al cierre de noviembre 2022, la actividad económica registró una tasa de crecimiento interanual y acumulado 2022 del 1.7 y 2.7%, respectivamente, proyectando que el PBI crecería 3% en el 2023.

- **Entorno político y social**

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

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

contingencia y de continuidad de negocio necesarios para enfrentar este tipo de riesgos.

- **Riesgo por factores naturales**

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

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

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

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

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

Del mismo modo, no puede garantizarse la invariabilidad de la referida regulación. Así, eventuales cambios, derogaciones, la imposición de nueva regulación e inclusive el cambio en el criterio de interpretación de la referida regulación (que impliquen por ejemplo la imposición de mayores o nuevos costos, obligaciones, responsabilidades, entre otros), pueden afectar la forma en la que se vienen desarrollando las actividades o en el cumplimiento de las obligaciones o compromisos asumidos previamente, generando un impacto adverso, directa o indirectamente, en las actividades, la condición financiera o en los resultados operativos.

- **Riesgo por Covid-19**

A raíz de la pandemia Covid-19, el gobierno peruano tomó una serie de medidas para contener la propagación de la Covid-19, incluyendo prohibiciones de viaje, cuarentenas y cierres de negocios, entre otras, y no es posible descartar que el gobierno vuelva a tomar otras medidas similares en el futuro, aunque el riesgo presente es muy bajo.

Específicamente, se impuso el aislamiento social de la población y, en consecuencia, requirió el cierre temporal de establecimientos comerciales y sedes industriales, a excepción de ciertos sectores y locales dedicados a la producción, importación y/o venta de bienes y servicios de primera necesidad, tales como bancos (y sistema financiero en general), farmacias y supermercados, fábricas de alimentos, empresas de servicios públicos, entre otros.

Si bien a la fecha varias de las medidas gubernamentales establecidas en el marco de

dicho estado de emergencia nacional han sido levantadas, no es posible asegurar si dichas medidas pudieran restablecerse durante un período prolongado de tiempo, con posibles impactos adversos en las operaciones comerciales de Grupo Centenario. Medidas de este tipo afectarían negativamente y de manera significativa a la economía local; sin embargo, a la fecha no se tiene certeza de la magnitud exacta del impacto en la economía peruana y, por consecuencia, en las operaciones de Grupo Centenario.

Actualmente, las restricciones y limitaciones mencionadas anteriormente han sido aminoradas y/o revocadas conforme la Covid-19 ha ido disminuyendo y/o el proceso de vacunación ha ido avanzando en el país, dichas medidas gubernamentales pueden ser reinstauradas o incrementadas si la pandemia continúa o recrudece. El alcance y el momento de tal restablecimiento es difícil de predecir y podría afectar materialmente y negativamente a las operaciones de Grupo Centenario en el futuro, de darse.

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

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

Nuestro equipo

Al 31 de diciembre de 2022, Grupo Centenario cuenta con 292 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2020	2021	2022	Aumento (Disminución) 2022-2021
Funcionarios (Gerentes)	7	7	7	0
Empleados (Colaboradores)	288	285	284	(1)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	295	292	291	(1)

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

Sociedad	Funcionarios (Gerentes)	Empleados (Colaboradores)	Total
Inversiones Centenario S.A.A.	5	100	105
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1	124	125
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	60	61
TOTAL	7	284	291

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

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	103	0	2	105
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	88	37	0	125
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	61	0	0	61
TOTAL	252	37	2	291

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

Relación económica con empresas financieras

La deuda financiera de Grupo Centenario está distribuida entre la banca local y extranjera, a través de préstamos de corto y largo plazo que representan el 64% de la deuda. Asimismo, el grupo mantiene el 36% restante a través de bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales. Cabe destacar que durante el 2022 se realizó una emisión para inversionistas institucionales inaugural de Bonos Corporativo Garantizado CRI, a través de la subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., por un monto de USD 42'000,000.00 a un plazo de 15 años en el mercado de capitales peruano.

La deuda financiera bruta consolidada de aproximadamente S/ 1,269 millones, se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 49% por moneda local y 51% en dólares americanos.

La tasa ponderada de la deuda es de 7.08% con un *duration* remanente promedio ponderado de 5.1 años.

Al 31 de diciembre de 2022, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreeedor	Tipo	Vencimiento	Moneda	Monto (miles de S/)*
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	66,773,600
IBK	Sindicado	17/06/2026	PEN	25,359,680
BCP	Mediano plazo	25/06/2026	PEN	51,376,000
SBK Perú	Corto plazo	13/07/2023	PEN	23,000,000
IBK	Corto plazo	18/05/2023	PEN	30,000.00
BCP	Mediano plazo	15/06/2026	PEN	39,520,000
BCP	Corto plazo	18/05/2023	PEN	30,000,000
Banbif	Mediano plazo	26/07/2027	PEN	114,683,290
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	66,773,600
SBK C	Sindicado	17/06/2026	USD	200,320,800
ITAU	Sindicado	17/06/2026	USD	101,612,000
ITAU	Corto plazo	26/05/2023	USD	57,300,000
Inversionistas	Bonos corporativos	25/02/2037	USD	160,440,000
Rimac	Bonos Titulizados	28/06/2047	PEN	100,000.00
Interseguros	Bonos Titulizados	15/08/2048	PEN	66,709,598
Inversionistas	Bonos Titulizados	25/11/2041	PEN	135,000,000
Total			PEN	1'268,868,568

* Deuda en USd expresada en S/ al tipo de cambio a diciembre 2022: S/ 3.82

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

- Ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado de los últimos cuatro trimestres, igual o menor a 4.0 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, igual o menor a 1.5 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, mayor o igual a 2.75 veces (se mide cada cierre de trimestre).
- Ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces (se mide cada cierre de año).
- Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

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

Por otro lado, durante la vigencia del Programa de Bono Titulizado de Oficinas, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

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

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

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

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

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

Administración

Directorio

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2021, por un período de 3 años. No obstante, el 25 de febrero de 2022, se aceptó la renuncia del Sr. Walter Bayly Llona como miembro del Directorio, nombrándose en su reemplazo al Sr. Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas. Todos los directores son del género masculino y tienen la calidad de titulares.

Nombre	Cargo	Vinculación
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Grupo Romero
Juan Carlos Verme Giannoni	Vicepresidente	Grupo Verme
Jaime Araoz Medanic	Director	Grupo Brecia
Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Roberto Enrique Dañino Zapata	Director	Independiente
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Crédito
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Independiente
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
José Antonio Onrubia Holder	Director	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Director	Grupo Romero
Luis Enrique Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE. UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE. UU. Actualmente es el Presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., Alicorp S.A.A. (productos de consumo), Agrícola del Chira S.A. (azúcar etanol), y Palmas del Espino S.A. (aceite de palma). También

es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Trabajos Marítimos S.A. (infraestructura portuaria), Consorcio Naviero Peruano S.A., Corporación Primax S.A. (energía), Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., (actividad y ocupación principal). Fue Director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019 y Director y Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como Director y Presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue Director y Presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Luis Enrique Romero Belismelis. Es Director de la Sociedad desde el año 2002.

- **Juan Carlos Verme Giannoni (1964):** Inversionista privado, empresario y agente cultural. Cursó estudios en la Universidad de Zúrich. Actualmente es Director de compañías peruanas como Cerámicas Lima S.A., Corporación Cerámica S.A., y Administradora Clínica Ricardo Palma S.A., entre otras. Es Presidente del *World Monument Fund* Perú, y *Trustee* de la *Tate Americas Foundation* en Reino Unido, así como Vicepresidente de la Fundación Museo Reina Sofía de Madrid, España. Todas estas constituyen su actividad y ocupación principal. Ha sido miembro del Directorio de Credicorp Ltd. desde septiembre de 1995 hasta junio de 2020 y del Banco de Crédito del Perú (BCP) desde marzo de 1990 hasta marzo de 2021. Es director de la Sociedad desde el año 1990.
- **Jaime Aroz Medanic (1971):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima y MBA por *Kellogg Graduate School of Management*. Actualmente se desempeña como CEO de Corporación Breca y las holdings del Grupo. Asimismo, es Director de Rímac Seguros y Reaseguros, Corporación Peruana de Productos Químicos, las empresas inmobiliarias del Grupo Breca, INTURSA, Melón (Chile), Marcobre, Minsur, Compañía Minera Raura, TASA y Director Suplente del BBVA Perú. También es miembro del Consejo Directivo de Brein Hub Innovación, Aporta, Director del Instituto Peruano de Economía (IPE), y miembro del Consejo Directivo de la Asociación Por el Peru - EsHoy. Es Director de la Sociedad desde el año 2018.
- **Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas (1965):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por *Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University*. Ha sido Gerente General Adjunto y Gerente de Banca Universal de Credicorp Ltd., así como Gerente General de BCP desde abril de 2018 hasta diciembre 2021. Actualmente es Gerente General de Credicorp, la cual es su actividad y ocupación principal. Ha trabajado en Credicorp Ltd. desde 1995. Cuenta con una amplia y diversa experiencia que incluye desempeñar funciones estratégicas, como Gerente de Banca Corporativa y Finanzas Corporativas, Gerente Central de Banca Minorista y Gestión de Patrimonios en BCP y Gerente General de BCP Bolivia de 2005 a 2008. Dirigió la adquisición de Edyficar en 2009 y Mibanco en 2014. En 2015 comenzó a liderar la Estrategia de Transformación Digital. También es vicepresidente del Directorio de Mibanco y miembro del Directorio de BCP Bolivia. Es Director de la Sociedad desde febrero de 2022.
- **Roberto Enrique Dañino Zapata (1951):** Abogado por las escuelas de Derecho de la Universidad de Harvard y de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ha sido Presidente del Consejo de Ministros y Embajador del Perú en Estados Unidos, así como *Senior Vice President* y *General Counsel* del Banco Mundial. También ha sido Socio y Presidente del *Latin American Practice* en *Wilmer Cutler & Pickering*, Washington D.C. (ahora *Wilmer Hale*). En la actualidad integra los Consejos Asesores Internacionales de *Goldman Sachs*, *ASG Denton's* y *NTT Data*. Es miembro del Directorio de AFP Integra y *Human Rights Watch*. Es Director de la Sociedad desde el año 2013.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ejerciendo su profesión como socio principal del Estudio Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, dedicado principalmente al asesoramiento de empresas, habiendo atendido entre otras a Pepsico, Inc., *International Finance Corporation* (IFC), Alcatel, *International Telephone & Telegraph* (ITT), *Sheraton Hotels*, Volvo Corp., Sandvik, *Procter & Gamble*, *Crown Cork*, *Chrysler Corp.*, etc. Actualmente desempeña el cargo de Director de

Credicorp Ltd. desde el año 1999, así como miembro de su Comité de Sostenibilidad. Ambas son su actividad y ocupación principal. Es Director de Hermes Transportes Blindados S.A. y miembro del Comité de Buen Gobierno y Sostenibilidad Corporativa de Inversiones Centenario S.A.A. Es director de la Sociedad desde su constitución en 1986.

- **Ariel Magendzo Weinberger (1965):** Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Master en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el *MIT Sloan School of Management* (EE.UU.). Fue CEO de Paz Corp. S.A. en Chile hasta el año 2021 y actualmente es el Presidente del Directorio de Paz Corp. S.A., la cual constituye su actividad y ocupación principal. Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **José Antonio Onrubia Holder (1956):** Bachiller en Administración de Empresas por la *Saint Michael's College* (EE. UU.). Es Director de Alicorp S.A.A., Trabajos Marítimos S.A. - TRAMARSA, Terminal Internacional del Sur S.A. - TISUR, Palmas del Espino S.A. e Industrias del Espino S.A., Corporación Primax S.A., Agrícola del Chira S.A., Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., así como de diversas empresas que conforman el Grupo Romero, esto último es su actividad y ocupación principal. Es Director de la Sociedad desde el año 2003.
- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Administrador de Empresas por la Universidad Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE.UU.). Actualmente es Director de diversas empresas, líderes del país, entre ellas Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú, Enel Distribución S.A. y Sigma SAFI, siendo todas estas su actividad y ocupación principal. Fue Congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas-CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Expresidente). Es Director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Luis Enrique Romero Belismelis (1961):** Bachiller en Ciencias Económicas - Boston University (EE. UU.). Actualmente es Presidente del Directorio de Credicorp Ltd. Banco de Crédito del Perú y MiBanco Banco de la Microempresa S.A. Es Director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y de Pacífico S.A. Entidad Prestadora de Servicios S.A. Esto último constituye su actividad y ocupación principal. Asimismo, es Presidente del Directorio de Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA y Terminal Internacional del Sur S.A. – TISUR; Vicepresidente del Directorio de Alicorp S.A.A. y Director de Corporación Primax S.A. Ha sido CFO de Alicorp S.A.A. y posteriormente Gerente Financiero Corporativo y Gerente General en Corporación General de Servicios S.A., holding de las empresas del Grupo Romero. Además, ocupó el cargo de *Executive Chairman* en GRIO S.A. (*Group Romero Investment Office*). Es Director de la Sociedad desde el año 2006.
- **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es Presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región, siendo esto su actividad y ocupación principal. Autor de 24 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Pertenece al Consejo Directivo de la Alianza Francesa de Lima desde junio de 2014. Es parte del *Advisor Comitee of the International Center for Financial Education and Capability*. Ha sido Profesor principal y Director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos ha sido miembro del *Conseil National du Developpement et la Solidarité Internationale* del Gobierno de Francia. Es Director de la Sociedad desde el 2018.

Gerencia

La plana Gerencial durante el 2022 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Gonzalo Sarmiento Giove	CEO	1997
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO	2018
Carlos Humberto Montero Urbina	VP Desarrollo Urbano	1998
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Renta Inmobiliaria	2012
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana	2009
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director de Innovación y Marketing Corp.	2013
Mirko Daniel Kresevic Minaya	Director de Banco de Propiedades	2012

- **Gonzalo Sarmiento Giove (1972):** Administrador por la Universidad de Lima (1993), Máster en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico (1999). Alumni de *Kellogg Management School* (2007) y *Harvard Graduate School of Design* (2018), con estudios ejecutivos en *Wharton School*, *Harvard Business School* y *MIT Center for Real Estate*, entre otros. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial S.A. en las divisiones Frío Ransa y Naviera Santa Sofía.
- **Georgette Elena Montalván Mosquera (1972):** Economista de la Universidad del Pacífico (1994) y MBA de *Wharton Business School*, Universidad de Pennsylvania (2000). Realizó estudios ejecutivos en el IMD (2013) y en *Harvard Business School* (2019). Trabajó como CFO en el Grupo Química Suiza por cerca de 7 años. Luego de la venta de los negocios de distribución, marketing y de retail farmacéutico a *Inretail Pharma*, trabajó por 6 meses en *Inretail Pharma* durante el periodo de transición. Anteriormente, trabajó en BBVA (New York y Lima) por cerca de 11 años, en *JP Morgan* (New York) y en *Deutsche Bank* (Lima, Perú).
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983):** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- **Carlos Humberto Montero Urbina (1969):** Ingeniero Civil por la Universidad Nacional de Ingeniería, MBA por la Escuela de Administración de Negocios para Graduados ESAN. Trabajó en Graña y Montero Lima y en GyM S.A.
- **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978):** Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en British American Tobacco como Gerente de Desarrollo Organizacional.
- **María Fernanda Rabines De Zaldívar (1978):** Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la comunicación de L'Bel, Esika y Cyzone para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en McCann-Erickson Corporation.
- **Mirko Daniel Kresevic Minaya (1984):** Economista por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Previamente fue Gerente Comercial y de Desarrollo del negocio de Desarrollo Urbano de Grupo Centenario, y Subgerente de Desarrollo de la organización. Anteriormente trabajó en *Inretail Properties Management*, brazo inmobiliario del Grupo Intercorp, y Nexus Group, fondo de inversión del Grupo Intercorp.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2022, asciende a 1.76%.

SECCIÓN III

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

Ingresos totales

Al cierre del año 2022, Grupo Centenario alcanzó S/ 674.3 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 31.0 millones y un EBITDA ajustado de S/ 299.6 millones. Estas cifras ya incluyen una ganancia por diferencia de cambio por S/33.8 millones.

Los ingresos consolidados representan una disminución de 2% en comparación al 2021. La variación es generada principalmente por la menor venta de lotes residenciales e industriales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del cuarto trimestre del 2022 fue de S/ 452 millones, importe que representa un aumento de 6% en comparación al cierre del 2021.

Utilidad operativa

La utilidad operativa al cierre del cuarto trimestre del 2022 fue de S/ 257.4 millones, importe que representa un aumento de 1% con respecto al 2021 (no considera variación en el cambio de valor de las Inversiones Inmobiliarias). La variación se explica por la mayor utilidad bruta de S/ 26 millones, compensado parcialmente por mayores gastos de S/ 25 millones, principalmente por gastos de comercialización de S/ 21 millones vinculados a la diferencia en la NIIF 9 (ingreso de S/ 14.7 millones en 2021 vs gasto de S/ 4.6 millones en 2022).

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2022 son 4.6% inferior al 2021 debido a la reducción en el saldo de deuda logrado durante este periodo, a pesar del incremento en 2.7% de deuda en moneda extranjera y 0.155 años de *duration*.

Liquidez

A diciembre del 2022, el ratio de liquidez general fue de 0.75x (vs 1.12x en 2021). La disminución de caja en -34% (S/ 78 millones) y en las cuentas por cobrar comerciales corrientes en -27% (S/ 80 millones) así como el incremento de manera temporal de obligaciones financieras corrientes en +43% (S/ 218 millones) explican esta variación.

Es importante indicar que los excesos de caja por encima de lo requerido se invierten en instrumentos de corto plazo y líquidos, así como en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, a fin de mantener una alta disponibilidad de fondos.

Capital y financiamiento

Grupo Centenario viene realizando pagos a plazo vinculados a compra de tierras, registrados en cuentas por pagar. El objetivo de esta compra de tierras es mantener un banco de tierras que asegure el crecimiento de mediano plazo.

Durante 2022, Grupo Centenario realizó ciertos prepagos a deuda financiera, como parte de su proceso de uso eficiente de fondos. En total, se prepagó S/ 125 millones, a distintas entidades financieras locales (BCP, Interbank y Pichincha). Adicionalmente, se cumplió con el pago de las amortizaciones de la deuda financiera vigente.

Asimismo, Grupo Centenario continuó con el reperfilamiento de la deuda de los negocios de Renta a través de la emisión de Bono Corporativo Garantizado CRI por US\$ 42 millones en febrero de 2022.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las propiedades de inversión de Grupo Centenario son medidas a su valor razonable, el cual se determina en base a informes de valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales independientes de amplia experiencia en el tema. Del mismo modo, las Gerencias Divisionales realizan revisiones a dichas valuaciones y analizan las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se sigue en aplicación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El valor razonable de los terrenos, que se mantienen para su apreciación, se determina teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo así estimar un valor por metro cuadrado. El valor razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de Oficinas y Centros Comerciales se calcula mediante el método de flujos de caja descontados. Al cierre del cuarto trimestre se ha reconocido una pérdida anual por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión en S/ 211 millones, de los cuales S/ 143 millones corresponden a una reducción en el tipo de cambio y la diferencia a una pérdida en el valor de la Propiedad de Inversión.

El 30 de marzo de 2021, Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$ 38.6 millones.

El 25 octubre 2022 CDU ha resuelto de pleno derecho el Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, por incumplimiento de los vendedores a lo establecido en la cláusula décima del Contrato referida a la cláusula anticorrupción.

La posición de CDU es que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, actualmente CDU no es propietario del inmueble materia del Contrato; no tiene obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tiene derecho a reclamar la devolución del monto del precio efectivamente pagado a la fecha ascendente aproximadamente a US\$ 6.4 millones; así como la devolución de los Pagarés no cancelados por US\$ 32 millones aproximadamente; y, tiene derecho de retención respecto del inmueble en tanto no le devuelvan el monto efectivamente pagado y los Pagarés que fueron entregados en virtud del Contrato. Cabe mencionar que los vendedores de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. Por ello, próximamente se iniciará un proceso arbitral entre las Partes en el que un tribunal arbitral se pronunciará sobre esta controversia.

Al existir esta controversia sobre la resolución de pleno derecho del Contrato se ha registrado en los estados financieros: Otros Gastos No Operativos Extraordinarios por S/ 17.4 millones. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

Con ocasión de la información difundida en diversos medios de comunicación con relación al predio Loma Bonita, la organización ha activado sus respectivos mecanismos de compliance, los cuales se encuentran en proceso de ejecución.

Gasto por impuesto a las ganancias

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

Utilidad neta del ejercicio

La pérdida neta acumulada al cierre del 2022 fue de S/ 31 millones, importe que representa una disminución de S/183 millones con respecto al cierre del 2021. La variación se debe básicamente al reconocimiento de la pérdida por el ajuste del valor razonable de la Propiedad de inversión que varía de manera negativa en S/365 millones con respecto al 2021, compensado por la diferencia en cambio y el impuesto a la renta que varían de manera positiva en S/123 millones y S/70 millones, respectivamente.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado obtenido al cierre del 2022 ascendió a S/ 299.5 millones, en comparación con los S/ 338.6 millones del 2021, una disminución de 12%. Este resultado difiere de la utilidad operativa dado que elimina el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 31.3 millones y adiciona la depreciación del ejercicio en S/10.8 millones.

Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Al 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	65,344	122,675
Cuentas por cobrar comerciales, neto	90,699	129,681
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	1,917	-
Otras cuentas por cobrar, neto	9,016	10,072
Inventarios, neto	48,959	62,028
Gastos contratados por anticipado	121	44
Total activo corriente	216,058	324,500
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	373,253	472,602
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	82,462	33,320
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	2,676	4,296
Activo financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	1,211
Activos de derechos de uso, neto	2,751	4,205
Inversiones en subsidiarias y asociados	2,092,666	1,978,603
Propiedades y equipos, neto	1,232	2,224
Propiedades de inversión	72,548	75,829
Activos intangibles, neto	6,728	5,625
Total activo no corriente	2,635,817	2,577,915
Total activo	2,851,874	2,902,415
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	167,170	53,127
Pasivo por arrendamientos por derecho de uso	1,217	1,992
Cuentas por pagar comerciales	18,861	21,600
Otras cuentas por pagar	24,469	31,435
Ingresos diferidos	10,778	11,643
Total pasivo corriente	222,494	119,798
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros LP	-	157,648
Pasivos por arrendamientos por derecho de uso	739	3,264
Otras cuentas por pagar a relacionadas	293,842	324,732
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	146,548	159,866
Total pasivo no corriente	441,129	645,509
Total pasivo	663,623	765,307
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Reserva legal	96,661	88,784
Resultados no realizados	-717	-922
Resultados acumulados	1,007,325	964,265
Total patrimonio neto	2,188,251	2,137,108
Total pasivo y patrimonio neto	2,851,874	2,902,415

Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	137,508	318,745
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	69,910	58,249
Ingresos por ventas de macrolotes	17,647	40,624
Otros ingresos operativos	42,073	44,380
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	-93,238	-146,087
Total ingresos	173,902	315,911
Costo de venta de lotes residenciales	-51,750	-137,776
Costo de macrolotes	-6,969	-30,078
Costo por servicios	-31,137	-30,346
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	42,095	74,913
Total costo de venta	-47,761	-123,288
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-3,363	1,343
Utilidad bruta	122,778	193,967
Gastos de venta	-10,467	-9,026
Gastos de administración	-29,691	-29,947
Otros ingresos	649	11,730
Otros gastos	-5,398	-8,106
Utilidad operativa	77,872	158,617
Ingresos financieros	5,443	10,060
Gastos financieros	-30,486	-39,193
Dividendos recibidos de inversión financiera	5,163	16,641
Diferencia en cambio, neta	15,486	-33,715
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	73,478	112,410
Gasto por impuesto a las ganancias	-22,540	-33,646
Utilidad neta	50,938	78,764

Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
ACTIVO	S/000	S/000
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	154,857	233,189
Cuentas por cobrar comerciales, neto	213,275	293,707
Otras cuentas por cobrar, neto	53,438	68,775
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	2,285	245
Inventarios, neto	393,851	358,017
Gastos contratados por anticipado	2,313	3,012
Total activo corriente	820,018	956,946
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	758,090	708,044
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	19,401	16,261
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	1,211
Activos por derecho de uso, neto	29,392	13,251
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	107,673	155,243
Propiedades y equipo, neto	30,872	34,989
Propiedades de inversión	3,307,782	3,547,937
Activos intangibles y plusvalía, neto	14,566	10,692
Activo por impuesto a las ganancias diferido	16,727	19,599
Total activo no corriente	4,286,003	4,507,227
Total activo	5,106,021	5,464,173
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
Pasivo corriente		
Otros pasivos financieros	724,001	506,368
Cuentas por pagar comerciales	274,567	357,427
Otras cuentas por pagar	58,453	80,436
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso	2,318	1,622
Otras cuentas por pagar a relacionadas	254	254
Ingresos diferidos	35,139	19,924
Total pasivo corriente	1,094,732	966,031
Pasivo no corriente		
Otros pasivos financieros	551,752	1,059,952
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	133,090	40,362
Pasivo por arrendamiento derecho en uso	30,872	14,744
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	632,398	652,715
Total pasivo no corriente	1,348,112	1,767,773
Total pasivo	2,442,844	2,733,804
Patrimonio neto		
Capital emitido	577,245	577,245
Capital adicional	507,736	507,736
Otras reservas	2,270	2,270
Reserva legal	165,607	146,480
Resultados no realizados	10,659	-7,374
Resultados acumulados	1,329,150	1,431,537
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2,592,667	2,657,894
Participación no controlante	70,510	72,475
Toal Patrimonio Neto	2,663,177	2,730,369
Total pasivo y patrimonio neto	5,106,021	5,464,173

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2022 y del 2021

	2022	2021
	S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	528,665	609,614
Ingreso por venta de lotes industriales	53,951	85,508
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	103,896	100,614
Ingresos por intereses de venta de lotes	92,284	68,382
Ingresos por administración de inmuebles	35,787	32,997
Ingresos por venta de macrolotes	35,877	40,624
Resoluciones de contratos - venta de lotes y lotes industriales	-183,431	-240,678
Otros ingresos operativos	127	156
Total ingresos	667,156	697,218
Costo de venta de lotes residenciales	-239,658	-287,826
Costo de venta de lotes industriales	-35,733	-53,593
Costo de arrendamiento y servicios	-8,553	-8,518
Costo de administración de inmuebles	-27,552	-25,442
Costo de venta de macrolotes	-15,852	-30,078
Resoluciones de contratos – costo de lotes y lotes industriales	89,195	126,960
Total costo de venta	-238,153	-278,498
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-210,854	154,713
Utilidad bruta	218,149	573,433
Gastos de venta	-72,244	-67,105
Gastos de administración	-103,670	-99,771
Otros ingresos	3,368	16,017
Otros gastos	-28,055	-16,504
Utilidad operativa	17,548	406,070
Ingresos financieros	4,584	12,046
Gastos financieros	-102,699	-109,045
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	7,156	-6,568
Dividendos recibidos de inversión financiera	-	-
Diferencia en cambio, neta	33,785	-88,871
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	-39,626	213,632
Gasto por impuesto a las ganancias	8,581	-61,260
Utilidad neta	-31,045	152,372
Utilidad atribuible a:		
Propietarios de la controlante	-31,481	145,086
Participación no controlante	436	7,286
Utilidad neta	-31,045	152,372
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	-0.05	0.25

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

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

Demandante	Demandado	Petitorio	Fecha de inicio	Instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre terreno de 11 mil m ² en Lurín	02/12/2021	Actual: Primera instancia (etapa probatoria) Anterior: No aplica
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre terreno de 20 mil m ² en Lurín	23/11/2021	Actual: Primera instancia (etapa probatoria) Anterior: No aplica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong, Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	25/10/2022	Actual: Extrajudicial Anterior: No aplica

Información Adicional

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

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

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

En el 2022 los estados financieros fueron auditados por la firma Gaveglío, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC), emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos. Dicha firma, ha auditado los estados financieros de Grupo Centenario en los últimos tres años.

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

SECCIÓN IV

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

Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la Conasev (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2022 se negociaron 331,972 acciones en 48 operaciones con una frecuencia de negociación del 7.17%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 30 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2022, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2022				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2022-1	-.-	-.-	-.-	-.-	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-2	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-3	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-4	-.-	-.-	-.-	-.-	2.10
PEP728001004	INVCENC1	2022-5	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2022-6	2.20	2.10	2.20	2.10	2.14
PEP728001004	INVCENC1	2022-7	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2022-8	1.95	1.95	1.95	1.95	1.95
PEP728001004	INVCENC1	2022-9	1.75	1.75	1.75	1.75	1.66
PEP728001004	INVCENC1	2022-10	1.50	1.50	1.50	1.31	1.36
PEP728001004	INVCENC1	2022-11	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
PEP728001004	INVCENC1	2022-12	1.40	1.40	1.40	1.40	1.41

Propósito

Crear soluciones inmobiliarias trascendentes que generan calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos.

Visión

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

Valores

Innovación

Centrada en nuestros clientes.

Colaboración

Entre equipos y la comunidad.

Excelencia

Enfocada en eficiencia y calidad.

Integridad

En nuestra forma de pensar y actuar.

Cultura Organizacional y Clima Laboral

Grupo Centenario está convencido de que el factor humano es lo que lo hace crecer como organización y lo diferencia en el mercado. En todo lo que hace la organización, poniendo en práctica los cuatro valores: innovación, colaboración, excelencia e integridad.

Se continúa con el proceso de transformación cultural que favorece el alcance del propósito y de los objetivos corporativos. Muestra de ello es que en el 2022 Grupo Centenario figura como finalista en Premios ABE (Asociación de Buenos Empleadores) en la categoría de Transformación Cultural.

Asimismo, se busca generar un equilibrio entre la vida personal y laboral del personal, ofreciéndoles beneficios diferenciados en un excelente ambiente laboral.

Para mantener un óptimo ambiente laboral realizan mediciones anuales a través de consultoras externas. En los últimos años Grupo Centenario se ha posicionado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, obteniendo un porcentaje de satisfacción laboral de 88% en la medición realizada el 2022. Se obtuvo un nuevo reconocimiento en el ranking *Great Place to Work*, como una de Mejores Empresas para Trabajar desde Casa, por fomentar un excelente ambiente de trabajo preocupándose por el bienestar físico y mental, el equilibrio vida personal y laboral, por otorgar buenas condiciones, facilitar herramientas de trabajo, y por seguir manteniendo una comunicación cercana y directa para todos los colaboradores que se encuentren trabajando desde sus hogares, tanto en su totalidad como en modalidad híbrida.

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

Gestión del Talento

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

En el 2022 se fortaleció el modelo de aprendizaje *AprenGo*.

Este modelo cuenta con cinco canales de aprendizaje: *goCapa*, que es un canal de entrenamiento en el que se atienden las brechas identificadas en el diagnóstico de necesidades de capacitación; *goTec*, que potencia el uso de las herramientas digitales de comunicación, almacenamiento y planificación, orientado al trabajo colaborativo y digital; *LeadgoChange*, que es el canal enfocado en potenciar las habilidades de liderazgo; *AcademiaGo*, que se enfoca en desarrollar las habilidades comerciales y de foco al cliente y cuenta con una metodología especial en la que se correlacionan variables como KPIs, KBIs y Aprendizaje alcanzado; y, finalmente, *goTrainers*, canal a través del cual los instructores internos comparten sus conocimientos expertos en temas determinados.

Grupo Centenario continúa comprometido en impulsar el talento y crecimiento profesional de sus colaboradores, alineados al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la organización.

Vínculos con el Estado

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

- a) Ha entregado en arrendamiento locales comerciales y oficinas a algunas instituciones del Estado en el centro comercial Minka, tales como el Banco de la Nación (desde el 2011) y la Municipalidad Provincial del Callao (desde el 2009), las cuales fueron contratadas vía adjudicación directa.
- b) De igual manera, se ha entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en las Torres de Camino Real, vía adjudicación directa.
- c) En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, se solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el Proyecto "Centro Comercial Camino Real", ubicado en el Distrito de San Isidro.
- d) En el 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como empresa calificada para el Régimen Especial de Recuperación Anticipada del I.G.V. por el proyecto Edificio Real 12 ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro.
- e) Inversiones Centenario S.A.A., en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV.
- f) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Environmental, Social and Governance (ESG)

Grupo Centenario está comprometido con la sociedad y el medioambiente, por ello, siguiendo el propósito de desarrollar espacios inmobiliarios trascendentes que generan calidad para las ciudades y transforman la vida de los peruanos, busca cada día orientar sus acciones y proyectos a generar un impacto positivo para el país.

En ese sentido, los proyectos que desarrolla la organización tienen el objetivo de mejorar la vida de los clientes, usuarios y público en general, así como el de mejorar las ciudades del Perú con una visión urbanística de largo plazo y que trascienda de generación en generación.

Siguiendo este objetivo, las principales acciones son:

- Buscar que más familias tengan acceso a viviendas formales de alta calidad con todos los servicios básicos e infraestructura durable, preparada para prevenir riesgos. Más de 35 mil familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias al crédito directo que otorga Grupo Centenario, que es el de condiciones más flexibles del mercado.
- Promover la planificación urbana como mecanismo fundamental para un crecimiento de las ciudades que ofrezca calidad de vida, con una visión de ciudades sostenibles.
- Desarrollar espacios públicos y áreas verdes que se ponen a disposición de la comunidad.
- Buscar formas de reducir las emisiones y los residuos, y en el camino, optimizar el uso de recursos, por lo cual Grupo Centenario tiene el espacio con la mayor concentración de edificios con certificaciones LEED de construcciones sostenibles en el Perú y van camino a la segunda estrella de Huella de Carbono en el centro comercial Minka.
- Fomentar la generación de vínculos económicos y sociales entre las personas.

Estas acciones estratégicas buscan alinearse a los desafíos socioambientales globales establecidos en la agenda 2030 a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Ello con el fin de velar por la protección del planeta, crear un mundo más inclusivo y que las generaciones futuras vivan en un mundo de mayor prosperidad.

De manera específica, los planes de acción de Grupo Centenario van orientados hacia la sociedad y el medioambiente mediante la creación de ciudades sostenibles (ODS 11), la promoción del trabajo decente y el crecimiento económico para la prosperidad de las familias (ODS 8), la construcción de infraestructuras resilientes que promuevan una industrialización inclusiva y sostenible (ODS 9) y la adopción de medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos (ODS 13).

De manera transversal, las acciones de Grupo Centenario siguen los principios establecidos para garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades (ODS 3), garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje (ODS 4), lograr igualdad de género y empoderar a las mujeres (ODS 5) y para la generación de alianzas con miras a lograr los objetivos de sostenibilidad (ODS 17). Las acciones, alineadas con estos objetivos se generan desde los distintos negocios del Grupo, así como desde la corporación.

1. ODS 11. Creación de ciudades sostenibles

Todos los proyectos de Grupo Centenario se desarrollan priorizando la planificación urbana, y siguiendo criterios de ciudad sostenible.

1.1. Promoción de la planificación urbana

- a) El proyecto más notable del 2022 fue sin duda Nova Lurín: en el mes de agosto se anunció el desarrollo de esta nueva ciudad satélite en el distrito Lurín, con el objetivo de que sea un espacio funcional y ordenado. El proyecto lleva el nombre de Nova Lurín, tiene una extensión de 1,400 hectáreas, equivalente en tamaño a San Borja y Surquillo juntos, y está siendo desarrollado con altos estándares de urbanismo y con criterios de sostenibilidad.

Con este proyecto emblemático, Grupo Centenario está creando una sinergia muy importante entre zonas residenciales, comerciales e industriales. También está diseñada para ofrecer grandes espacios públicos y elementos que generen calidad de vida a los vecinos y usuarios en general. Está bien conectada con el resto de la ciudad a través de la Panamericana Sur, así como de la Antigua Panamericana Sur, y a futuro contará también con acceso desde la carretera Periurbana.

- b) MacrOpolis es otro ejemplo: se trata del espacio industrial más grande de Lima que se desarrolla con planificación urbana, y ocupa el área de mayor tamaño dentro de Nova Lurín. Su diseño pone énfasis en proteger espacios para el desarrollo de áreas verdes y espacios públicos. Se desarrolla con visión urbanística en un terreno desértico, y ayudará a que las industrias funcionen en espacios específicos, sin perjudicar el tejido urbano. Por otro lado, las urbanizaciones se ubican cerca de lo que serán zonas comerciales, colegios y los servicios necesarios para la vida cotidiana, acercándose tanto como sea posible al concepto de “ciudad a 15 minutos”. Todas las urbanizaciones de la organización brindan amplios espacios públicos para la comunidad.

1.2. Desarrollo de áreas verdes y espacios públicos

- a) Plaza Choquehuanca: Lima es la capital de la región con menos cobertura de espacios verdes. Según la Organización Mundial de la Salud, una ciudad sostenible debe contar como mínimo con 9 m² de espacio verde por habitante. Lima supera

por muy poco los 3 m², lo que significa un déficit de casi 60 millones de m². Es por ello que Grupo Centenario ejecutó la obra de Plaza Choquehuanca en un terreno de San Isidro, en el que si bien a futuro se desarrollarán proyectos inmobiliarios hoy se busca que sea un parque con vegetación que incorpora especies silvestres y de bajo consumo, cambiando los muros que rodearon por años el terreno para mejorar las vistas de la ciudad y a su vez promover un mejor aire para la zona.

Esta plaza consta de 3,945 m² y está ubicada en la esquina de la Calle Choquehuanca con la Av. Camino Real, donde antes había un terreno amurallado que hoy se convirtió en un espacio verde que ocupa el 70% de la plaza.

Los trabajos para la transformación de este espacio requirieron una inversión de S/ 312,781 y se usaron elementos decorativos como piedras de desmonte de obras pasadas y plantas recuperadas de otro de nuestros proyectos.

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

En las urbanizaciones de Grupo Centenario, se han ejecutado y se brinda mantenimiento a 328,329 m² de áreas verdes públicas a disposición de la comunidad.

A la vez, se ha reutilizado la materia prima de los terrenos de las urbanizaciones para crear espacios y zonas de recreación. En el 2022, se desarrollaron zonas de esparcimiento específicas para crear juegos para niños con las materias primas naturales de los espacios, y con productos reciclables.

1.3. Facilitar el acceso a la vivienda formal de calidad

Grupo Centenario es promotor del acceso de todas las familias a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles. En esa línea, en el 2022 la campaña FaciLote permitió llevar un mensaje de manera fácil y creativa, sobre las facilidades para la compra de este bien inmobiliario, que permite a los clientes contar con financiamiento directo con las condiciones más flexibles y las opciones de plazos más largos del mercado. Esto permite que más familias tengan acceso a una vivienda formal de alta calidad. Más de 35 mil familias han accedido a una vivienda formal en las últimas 2 décadas gracias a este crédito directo. La mayor parte de estas familias tendrían grandes dificultades de acceder a un crédito bancario, y por lo tanto tienen difícil acceso a una vivienda formal por otra vía.

2. ODS 3: Garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos

2.1. Trabajo híbrido: *working away* y *flexitime*

En el año 2020 se inició un estado de emergencia sanitaria de niveles inéditos en la historia del Perú y del mundo. Debido a ello, Grupo Centenario ha buscado brindar seguridad a los colaboradores desde el primer día, incorporando en el día a día la opción de realizar el trabajo de manera presencial o virtual. Este método aplicado por muchas empresas también permitió reducir el riesgo gracias al *working away* y al mismo tiempo, por la naturaleza del trabajo presencial, consolidar la cultura organizacional.

Adicionalmente, se implementó el *flexitime*, que permite al colaborador utilizar un horario más flexible y así disfrutar de una vida en equilibrio.

2.2. Centenario Contigo

Grupo Centenario brinda un acompañamiento continuo a todos sus colaboradores, razón por la cual se creó el espacio “Centenario Contigo”, para que puedan acceder a un programa de asistencia psicológica no solo para el colaborador, sino también para su familia. En este programa los trabajadores contaron con ayuda para enfrentar situaciones familiares complicadas, estrés, crisis, ansiedad, depresión, entre otras situaciones.

2.3. Charlas de inspiración

Se implementaron charlas de nutrición e inspiración, con la finalidad de promover el bienestar integral de todos los colaboradores. No solo se brindaron conocimientos para poder llevar una vida más saludable en cuestiones de alimentación, sino que también se llevaron a cabo charlas para motivar a los colaboradores y enseñarles a utilizar herramientas de mindfulness.

2.4. Campaña de vacunación

La ciudad comercial Minka se convirtió en un punto de vacunación peatonal contra la Covid-19, y viene generando acciones para incentivar a que más personas se vacunen. El esfuerzo se realiza en alianza con el Minsa y con la Dirección Regional de Salud del Callao, y apunta a descentralizar las zonas de vacunación para ofrecer a familias de Callao y lugares cercanos, un espacio con instalaciones al aire libre y garantías de bioseguridad. Esta iniciativa se dio desde el año 2021 y se sigue manteniendo a la actualidad.

2.5. Campaña de donación de sangre

La ciudad comercial Minka del Callao se unió a la iniciativa “Ama, dona y vive”, campaña promovida por el Instituto Nacional de Salud del Niño de San Borja que incentiva la donación de sangre y plaquetas para ayudar a salvar vidas de niños con cáncer. Para tal fin, Grupo Centenario cedió un espacio de la ciudad comercial, brindando las facilidades logísticas necesarias, generando acciones de comunicación para incentivar la donación por parte del público. La iniciativa se inició en diciembre 2021, y se siguió llevando a cabo durante todo el 2022.

3. ODS 4. Educación de calidad

3.1. Voluntariado corporativo

En el 2022, por segundo año consecutivo, Grupo Centenario fue aliado del Programa de Voluntariado Corporativo Kallpachay de Educación para el reforzamiento de clases escolares a estudiantes. En este proyecto participaron 7 voluntarios y voluntarias a los que se les asignaron 3 aulas virtuales para atender a 27 alumnos, y gracias a su compromiso y cumplimiento, acumularon un total de 170 horas de clases.

3.2. Educación continua

En Grupo Centenario se considera muy importante que todos los colaboradores tengan acceso a capacitaciones para desarrollar las competencias necesarias que se apliquen en el trabajo, y al mismo tiempo, a oportunidades de crecimiento.

- a) En respuesta a este objetivo tan importante, se implementó la plataforma *AprenGo*, en la cual se promueve la educación autogestionada por el mismo estudiante (colaborador) y en la cual puede encontrar cursos educativos con videos, casos, prácticas y demás materiales que le puedan permitir un aprendizaje de primer nivel. En esta plataforma, todos los colaboradores de Grupo Centenario pueden optar por capacitaciones que potencien el conocimiento técnico y manejo de herramientas de comunicación, digitales, entre otras, además de potenciar habilidades de liderazgo y *soft skills*.
- b) Con el objetivo de promover un espíritu innovador de manera transversal hacia todo Grupo Centenario, se realizaron los *InBox Talks*, conversatorios virtuales con la presentación de ponentes destacados de diferentes industrias.

4. ODS 5. Igualdad de género

4.1. Equidad de género

En la plana gerencial de Grupo Centenario que reporta a la Gerencia General está compuesta en 50% por líderes mujeres. En cuanto al equipo en su conjunto, al cierre del 2022, el 43% de los colaboradores son mujeres.

4.2. Ranking PAR

Por primera vez Grupo Centenario participó en el Ranking PAR para medir las políticas y procesos en pro de la equidad de género y diversidad. Es el comienzo de un camino largo que permitirá medir avances hacia el futuro.

5. ODS 8. Promoción del trabajo decente y el crecimiento económico

5.1. Promoción del emprendimiento

Durante el 2022 se llevaron a cabo tres distintas ferias de emprendimiento en la ciudad comercial Minka: "Somos Emprendedores" y "Zona Green". Estas suman más de 30 marcas emprendedoras en tres ubicaciones distintas. También se llevaban a cabo ferias de emprendedores en las instalaciones del Centro Empresarial Real, esfuerzo que se puso en *stand by* durante la pandemia.

5.2. Inversión en desarrollo inmobiliario

Grupo Centenario ha mantenido inversiones importantes aún en momentos retadores de crisis. En el año 2022 se culminó con la remodelación de las Torres El Pilar y Central del Centro Camino Real, además de inversiones en obras de habilitación urbana. Este compromiso con el crecimiento del Perú es relevante: el sector inmobiliario ha sido un motor clave para la recuperación de la economía y de los puestos de trabajo luego de la crisis desatada por la pandemia.

5.3. Certificaciones

Como parte de la consolidación de clima laboral, Grupo Centenario obtuvo por un año más la certificación de *Great Place To Work* y un puntaje más alto que el promedio en el IMEX (Experiencia Empleado Perú) donde calificaron la experiencia del trabajo híbrido y remoto. Al mismo tiempo la organización quedó finalista en la categoría de Transformación Cultural en los premios ABE 2022.

6. ODS 9. Construcción de infraestructuras resilientes que promuevan una industrialización inclusiva y sostenible

6.1. Infraestructura durable y ecoeficiente

Tanto en las urbanizaciones de Grupo Centenario como en Macrópolis, se realizan inversiones adicionales para desarrollar una infraestructura durable que mantendrá su alta calidad en el largo plazo, que requerirá menos mantenimiento, durará más, con pistas y veredas de concreto y luces públicas con iluminación LED. Macrópolis cuenta con provisión de agua sostenible que es reusada.

6.2. Apoyo a Bomberos

El Cuerpo de Bomberos es una institución clave para la protección de la vida, de la infraestructura, y para la resiliencia de las comunidades. En marzo 2021, Grupo Centenario coordinó la donación de 12,000 mascarillas para la Compañía de Bomberos Roma 2, para el cuidado contra la Covid-19. La Compañía de Bomberos a su vez compartió la donación con la Compañías de Bomberos de la IV Comandancia Departamental Lima Centro. Además de ello, se donaron 60 sillas de oficina a la Compañía de Bomberos para implementar al auditorio de capacitación.

En el 2022 Grupo Centenario prestó las salas del Centro Empresarial Real a la Escuela de Bomberos de la IV Comandancia Departamental Lima Centro. En estas más de 12 charlas que se realizaron entre los meses de marzo y junio, más de 170 aspirantes recibieron capacitaciones para cumplir con los módulos completos de la formación para ser Bombero.

7. ODS 13. Adopción de medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos

7.1. Obtención de Huella de Carbono en Minka

En el 2022 Grupo Centenario obtuvo la primera Estrella de la Huella de Carbono, como parte del compromiso con ayudar a cuidar el medio ambiente y del propósito de generar calidad para las ciudades contribuyendo a que sean más sostenibles. Este nivel alcanzado nos permite manejar una importante herramienta que mide los esfuerzos de las organizaciones públicas y privadas por reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero. La distinción fue otorgada por el Ministerio del Ambiente (Minam). Para Grupo Centenario el camino hacia operaciones más sustentables es un objetivo muy importante, por ello se está prestando mayor atención a la gestión de residuos para lograr reducir las emisiones de efecto invernadero. Su medición es fundamental para lograr ese objetivo, así que con un trabajo arduo se viene identificando los procesos y acciones que podrán ayudar a su minimización y realizar una gestión de residuos más potente y eficiente.

7.2. La mayor concentración de certificaciones LEED de construcciones sostenibles en la ciudad

Tanto el Centro Empresarial Real como el Centro de Negocios de Cronos, destacan por ser complejos de oficinas sostenibles. En ambos complejos, Grupo Centenario realiza inversiones adicionales para que los edificios cumplan con estrictos estándares ambientales. Gracias a ello, los complejos tienen 10 edificios que cuentan con certificaciones LEED de edificaciones sostenibles. De hecho, el Centro Empresarial Real es el espacio en el país que cuenta con mayor concentración de edificios con certificaciones de sostenibilidad LEED.

Esta certificación (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental, por sus siglas en inglés), que tiene reconocimiento internacional, fue creada por el Consejo de Edificación Sustentable de Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*). Incluye un conjunto de normas y altos estándares de ecoeficiencia para implementar estrategias

sostenibles en todo el proceso de construcción de un edificio: desde la adecuación del terreno, hasta la eficiencia en el uso de recursos, el uso de materiales sostenibles y la calidad medioambiental interior de las edificaciones.

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

7.3. Inversión en áreas verdes

En el Centro Empresarial Real se han desarrollado 4,475 m² de jardines verticales y techos jardín, que cuentan con un sistema de riego tecnificado para generar eficiencias en el uso del agua, cumpliendo el requerimiento hídrico de las plantas en las distintas estaciones del año. Su implementación ayuda a filtrar el CO₂ y renuevan el O₂ de los espacios del complejo de oficinas. Durante el 2022 estos espacios fueron usados con mayor frecuencia por los usuarios, permitiéndoles gozar de una mejor salud y bienestar integral.

7.4. Rescate de árboles y especies adultas

En el negocio de Urbanizaciones se sigue con la ardua labor de rescate de árboles adultos de las urbanizaciones. Los árboles adultos absorben más CO₂ que los árboles jóvenes debido al tamaño de su copa, y liberan más oxígeno al aire. Rescatar estos árboles ayudan a refrescar calles y ciudades, ahorran agua, transpiran y generan humedad a las plantas inmediatas y proporcionan hábitat para la vida silvestre como aves, abejas, ardillas, etc.

Para realizar el rescate, se salvan las especies presentes en los lugares donde se desarrollarán los proyectos, y se replantan en diferentes unidades de negocio con el fin de sacarles el mayor provecho y aportar al medioambiente.

Por ejemplo, el diseño de la urbanización “Las Palmeras” se adecuó a la abundancia de árboles de la zona, permitiendo que las especies sigan vivas y en sus mismos lugares de crecimiento.

7.5. Uso de especies nativas

a) La paleta de especies nativas ha sido cuidadosamente elegida para cada urbanización en cada región del Perú, para cada distrito, e inclusive para cada subzona con características bioclimáticas propias, con el propósito de reducir el consumo hídrico, insumos y mano de obra. Las especies elegidas son de muy bajo mantenimiento. Se dan prioridad a especies nativas y especies que se adaptan al lugar.

Se realiza intervención de superficies con espacios de recreación. Grupo Centenario aprovecha espacios de relleno para convertirlos en parques para la recreación. Se usan especies que no dañen los suelos o la biodiversidad del espacio a intervenir. Se evitan las especies colonizadoras que amenacen o perjudican los paisajes.

b) El uso de especies nativas también se dio en la Plaza Choquehuanca, proyecto en el cual se utilizaron especies silvestres de bajo consumo, como el Grass, Romero, Cohetecillo, Salvia, Westringia, Clavel Chino, Congona y Crassula Ovata.

7.6. Impulso de transporte sostenible

En el Centro Empresarial Real se han implementado más de 430 estacionamientos de bicicletas en espacios comunes de los edificios y en los estacionamientos. Con el fin de promover una movilidad sostenible y alternativa, se implementaron estacionamientos de bicicletas con herramientas, lockers y bebederos de agua, además de un plan de comunicación mucho más potente y así incentivar el uso de bicicletas o scooters.

En el Centro de Negocios Cronos se implementaron 78 estacionamientos en un espacio exclusivo de 450 m². Mientras que en el Centro Empresarial Real se rediseñó espacios aumentando la cantidad de estacionamientos y además agregando implementación utilitaria para una mayor comodidad de nuestros usuarios.

7.7. Promoción de reciclaje

En el Centro Empresarial Real, además de haberse implementado 25 tachos metálicos para el reciclaje de vidrios, metales y plásticos en las vías comunes, y a través de campañas de comunicación, se motiva a las empresas usuarias de los edificios a reciclar. En el Centro de Negocios Cronos también se ha implementado un programa de reciclaje de papeles, botellas y tapas roscas. Los materiales recogidos son destinados al programa “Reciclar para Ayudar”, una iniciativa de la Asociación de Ayuda al Niño Quemado (Aniquem). Se realizan además acciones de comunicación para educar sobre las mejores formas para separar materiales para el reciclaje.

Por su parte, la ciudad comercial Minka también participa en este programa “Reciclar para Ayudar”, el cual tiene como objetivo ayudar a la rehabilitación de niños con escasos recursos sobrevivientes de quemaduras, obteniendo recursos a través del reciclaje. Minka participa junto con sus locatarios en el acopio de materiales reciclables para la donación a dicha iniciativa.

8. ODS 17. Generación de alianzas con miras a lograr los objetivos de sostenibilidad

8.1. Donación para planta de oxígeno

A través de MacrOpolis y junto a cuatro empresas más, se realizó una donación a la Municipalidad de Lurín para el desarrollo de una planta generadora de oxígeno medicinal, la cual fue inaugurada en marzo de 2022 en la Urbanización Las Praderas de Lurín. La planta proyectó una producción de 40 balones de 10 m³ al día. Sin duda este proyecto beneficia a las comunidades más continuas al distrito de Lurín. El oxígeno es requerido tanto para continuar la lucha contra la Covid-19, como para ayudar a pacientes con otras enfermedades respiratorias.

Compliance

Grupo Centenario reconoce la importancia del *Compliance* para identificar, prevenir y gestionar riesgos normativos, operativos y legales en nuestras actividades diarias. Es por eso que en el 2022 se implementaron mejoras a los procedimientos y políticas de los Sistemas de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y el Modelo de Prevención del Delito (gestión antisoborno), de la mano con los lineamientos de ética e integridad corporativa.

Por otro lado, en el 2022 Grupo Centenario renovó la Certificación Antisoborno bajo el Modelo EXI, otorgado por la Asociación “Empresarios por la Integridad”. Del mismo modo, en el 2022 se actualizaron las matrices de riesgos con la finalidad de prevenir y reducir significativamente riesgos legales, reputacionales y de infracciones en materia del Modelo de Prevención del Delito (antisoborno) y de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, cuya última actualización se había realizado en el 2020.

Como parte de los componentes de los sistemas de *compliance*, en el 2022, Grupo Centenario ha brindado 622 horas de entrenamiento y capacitación a todo el personal, enfocado en el Modelo de Prevención del Delito (antisoborno), el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, Integridad y Fraude. A efectos de medir el conocimiento de los sistemas de *Compliance*, y la aplicación del entrenamiento, se realizan evaluaciones periódicas a todo el personal.

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.

SECCION A:

Carta de Presentación:

Señores accionistas:

Inversiones Centenario S.A.A. durante el ejercicio 2022 ha implementado aspectos regulatorios y organizacionales que nos permiten crear valor para nuestros accionistas, clientes y demás grupos de interés, tomando como base el vigente Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). Asimismo, debe tenerse en cuenta que mediante Resolución SMV No. 014-2022-SMV/01 publicada el 06 de agosto de 2022 en el Diario Oficial El Peruano, se presentó la modificación del Anexo de las memorias anuales, "Reporte sobre el Cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas", cuya difusión es exigible para las sociedades que cuentan con valores inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores a partir de la presentación de la Memoria Anual correspondiente al ejercicio 2022.

En ese sentido, en sesión de Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. celebrada con fecha 04 de noviembre de 2022, se aprobó la modificación de los Reglamentos de Comités de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad Corporativa, Auditoría y Riesgos, y Nominaciones y Remuneraciones; así como los de Directorio y Junta General de Accionistas.

Los principales cambios en los referidos Reglamentos fueron los siguientes:

1. Reglamento del Comité de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad Corporativa: Se modifica el nombre del "Comité de Buen Gobierno Corporativo" al "Comité de Buen Gobierno Corporativo y de Sostenibilidad Corporativa", y se recomienda que el Presidente del referido Comité sea de preferencia un Director Independiente.
2. Reglamento del Comité de Auditoría y Riesgos: Se agregan criterios para la designación de la sociedad de auditoría externa, señalando plazos de rotación y reforzando la independencia que la sociedad de auditoría debe mantener con Inversiones Centenario S.A.A.
3. Reglamento del Comité de Nominaciones y Remuneraciones: Se elimina la referencia a que el Presidente del Directorio debe presidir el referido Comité.
4. Reglamento del Directorio: Se incorporan lineamientos para la verificación del cumplimiento de los requisitos para que los "directores independientes" sean considerados como tales. Se agrega la indicación expresa que los directores no podrán solicitar préstamos de las diferentes sociedades que integran Grupo Centenario. Se incorpora la responsabilidad del Directorio de aprobar, a propuesta del Comité de Buen Gobierno Corporativo, el informe anual de sostenibilidad corporativa que forma parte de la Memoria Anual. Asimismo, se señala que las operaciones corporativas como reorganizaciones o fusiones, entre otras, deben contar con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida experiencia.
5. Reglamento de Junta General de Accionistas: Se agrega un procedimiento para que los accionistas puedan solicitar información sobre la marcha de los acuerdos sociales aprobados en Junta de Accionistas.

Igualmente, reiteramos que en materia de Buen Gobierno Corporativo hasta la fecha, se mantienen contratados los servicios de la firma independiente CAVALI para los siguientes fines:

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

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

SECCIÓN D:

Otra información de interés¹

Ninguna.

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

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

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

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2022

Página Web:

www.centenario.com.pe

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

RPJ

B80077

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

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

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

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

Pregunta I.2

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

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

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

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

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos Políticos (*)	Derechos Económicos (*)

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

Pregunta I.3

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

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4

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

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

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

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

Pregunta I.5

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, adquisiciones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?.	X		Esta política se encuentra reconocida en el Reglamento de Directorio de la Sociedad, en su artículo 19. El Directorio dentro del cumplimiento de esta obligación y su deber de diligencia ha incorporado una opinión experta independiente (fairness opinion) a favor de todos los accionistas.
2. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?	X		Esta política se encuentra reconocida en el Reglamento de Directorio de la Sociedad, en su artículo 19. Estos informes (fairness opinión) fueron puestos a disposición de los accionistas con ocasión de las reorganizaciones aprobadas en los años 2019, 2020 y 2021.

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

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

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

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8

	Si	No	Explicación:
1. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		En cada Junta Obligatoria Anual de Accionistas cuando se aborda el punto de agenda de la aplicación de utilidades, se plantea el cumplimiento de la política de distribución de dividendos.
2. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas ?	X		La política de dividendos actual se encuentra publicada en la web corporativa de la Sociedad. Asimismo, dicha política se encuentra en el artículo 28 del Reglamento de JGA de la Sociedad que también se encuentra publicada en la web corporativa.

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 2 de la Pregunta I.8, precise los medios por los que la sociedad puso a disposición de los accionistas su política de dividendos.

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

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

Sí No

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

En la Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 25/03/2022, los accionistas de la Sociedad acordaron por unanimidad aplicar las utilidades del ejercicio 2021 a resultados acumulados y no distribuir dividendos.

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

Fecha de aprobación	02/04/2012
Criterios para la distribución de utilidades según la política de dividendos	La Sociedad distribuirá dividendos una vez al año, los que deberán ser acordados por la Junta de Accionistas y serán distribuidos en efectivo y/o acciones liberadas a razón de no menos del 10% de la renta neta de libre disposición, salvo que por circunstancias fuera del control de la empresa ello no sea posible.

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

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

Acción de Inversión				
---------------------	--	--	--	--

Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

Pregunta I.6

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

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

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

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

Si No

De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

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

Pregunta I.7

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

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

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

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

Principio 6: Cambio o toma de control

Pregunta I.9

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

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

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

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

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

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

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

PILAR II: Junta General de Accionistas (JGA)

Principio 8: Función y competencia

Pregunta II.1

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

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

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales		X	Se efectúan a disposición del Directorio a través del algún Comité.
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta	X		
Designar auditores externos	X		

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2

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

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

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

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

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

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3

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

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

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la JGA	Modalidad de la JGA (*)	Tipo de JGA		JGA Universal		Quórum % de instalación	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (**)	No ejerció su derecho de voto
27/02/2022	25/03/2022	No presencial		X		X	95.69	46	91.82	3.88	4.3

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

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

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

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

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

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

Pregunta II.4

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

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

Medios	Sustenta puntos y mociones
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	X
Vía telefónica	
Página web corporativa	X
Correo postal	
reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	Portal del Mercado de Valores de la SMV.

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

Hoja de vida de los candidatos a director.	
Propuesta de texto de modificación de los artículos del Estatuto y motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de artículos del Reglamento de JGA y el motivo	
Propuesta de texto de modificación de la Política de Dividendos y el motivo del	
Propuesta de la aplicación de utilidades.	X
Propuesta de servicios y trayectoria de la Sociedad Auditoría Externa.	
Otros relevante (detalle):	Memoria anual y estados financieros separados y consolidados de la Sociedad al ejercicio económico cerrado al 31/12/2021, dictamen de auditoría, términos indicativos del Programa de bonos de titulización en el que la Sociedad participaría.

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

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

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

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

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

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

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

- En todas las solicitudes
- En algunas solicitudes
- En ninguna de las solicitudes

Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

Pregunta II.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?	X		Se ha modificado el Estatuto para permitir la asistencia y/o participación de los accionistas en la Junta General por cualquier medio escrito, electrónico, telemático o de otra naturaleza que garantice su identidad, así como la de su representante, al igual que su opinión y voluntad expresada. Asimismo, el Reglamento de JGA también hace referencia a dichos mecanismos.

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

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

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

Fecha de la JGA	% voto a distancia				% voto distancia / total
	Correo electrónico	Página web corporativa	Correo postal	Otros	
25/03/2022				13.92	13.92

Pregunta II.7

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

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

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

Pregunta II.8

	Si	No	Explicación:

<i>¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?</i>	X		
---	---	--	--

Principio 13: Delegación de voto

Pregunta II. 9

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

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

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

Pregunta II.10

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

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

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

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

Contenido mínimo (p.e. datos de los representantes, sentido de voto por cada uno de los temas de la agenda, u otros).	Datos del accionista, datos del representante, sentido del voto por cada uno de los temas de agenda.
Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	Carta simple.
Anticipación (número de días hábiles previos a la JGA con que debe presentarse el poder).	24 horas antes del inicio de la JGA.

Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	Gratuito.
---	-----------

Pregunta II.11

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

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II.12

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

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

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

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

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

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

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

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

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

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	N° de acciones	Part. (%)	
Directores (sin incluir a los independientes)									
Dionisio Romero Paoletti	Peruana	M	1965	Bachiller en Economía por la Brown University	28/08/2002		19,099,699	3.3	Presidente de Directorio de
Juan Carlos Verme Giannoni	Peruana	M	1964	Empresario. Cursó estudios en la Universidad de Zurich.	28/02/1990		25,194,669	4.36	Director de Cerámica Lima ,
Ariel Magendzo Weinberger	Chilena	M	1965	Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile,	02/04/2012				Presidente de Directorio de Paz
Jaime Araoz Medanic	Peruana	M	1971	Administración de Empresas por la	06/04/2018				Gerente General de Corporación
Walter Bayly Llona	Peruana	M	1956	Administrador de empresas por la Universidad del	02/04/2012	25/02/2022			Hasta el 31/12/2021 fue el
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las	Peruana	M	1965	Licenciado en Administración de	25/02/2022				CEO de Credicorp Ltd.
Fernando Fort Marie	Peruana	M	1940	Abogado por la Universidad Católica del Perú.	14/11/1986		9,929,123	1.72	Director de Credicorp Ltd. y
José Antonio Onrubia Holder	Peruana	M	1956	Bachiller en Administración de Empresas por la Saint	28/03/2003		3,075,768	0.53	Director de Alicorp , Ransa
Luis Romero Belismelis	Peruana	M	1961	Bachiller en Ciencias Económicas - Boston	24/03/2006		16,494	0.002	Presidente del Directorio de
Martín Pérez Monteverde	Peruana	M	1965	Administrador de empresas por la Universidad del	02/04/2012				Es Director de diversas
Directores Independientes									
Roberto Enrique Daño Zapata	Peruana	M	1951	Abogado por las escuelas de Derecho de la	22/03/2013				Integra los Consejos
Rolando Antonio Arellano Cueva	Peruana	M	1952	Doctor d'Etat (Ph.D.) en Ciencias de Gestión de la	04/06/2018				Pertenece al Consejo Directivo

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

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

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

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

Ademas indique lo siguiente:

% del total de acciones en poder de los Directores	9.91								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%; text-align: center;">Número de mujeres</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">Total Directores</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">% mujeres en el Directorio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Presencia de mujeres en el Directorio</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </tbody> </table>		Número de mujeres	Total Directores	% mujeres en el Directorio	Presencia de mujeres en el Directorio	0		0
	Número de mujeres	Total Directores	% mujeres en el Directorio						
Presencia de mujeres en el Directorio	0		0						

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

Sí No

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

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

Sí

No

Pregunta III.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?	x		

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

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	Nº de acciones	Part. (%)	

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

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

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

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

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.3

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

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

--

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí No

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

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

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.4

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

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

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

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

Sí No

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

Sí No

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

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

Sí No

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

Sí No

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

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos

Directores (sin incluir a los independientes)	0.78	Entrega de acciones	
Directores Independientes	0.15	Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

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

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

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

Esquema fijo	Por sesión de Directorio	
	Por sesión de Comité	X
	Por mes	
	Por año	
	Otro (detalle)	X (Para sesiones)

Esquema variable	Por resultados del ejercicio	
	Por cumplimiento de objetivos	
	Otro (detalle)	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.5

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

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

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

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.6

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

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

No ser Director o empleado de una empresa de su mismo grupo empresarial, salvo que hubieran transcurrido tres (3) o cinco (5) años,
No ser cónyuge, ni tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o en primer grado de afinidad, con
No haber sido durante los últimos tres (3) años, socio o empleado del Auditor externo o del Auditor de cualquier sociedad de su mismo
Para determinar la independencia de los directores hemos descartado la presencia de los criterios de vinculación aplicables descritos

Pregunta III.7

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

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

Si

No

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.8

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

Pregunta III.9

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

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

Número de sesiones realizadas	11
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con los plazos de convocatoria	0
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con las disposiciones o procedimientos internos de entrega de información a los Directores	0
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	5
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las que no asistió alguno de los Directores independientes	1
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

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

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

Nombres y apellidos	Número de sesiones convocadas	Número de sesiones convocadas a las que asistió	Número de sesiones universales a las que asistió
Dionisio Romero Paoletti	6	6	5
Juan Carlos Verme Giannoni	6	5	5
Martin Perez Monteverde	6	6	5
Fernando Fort Marie	6	6	5
Roberto Enrique Dañino Zapata	6	6	5
Ariel Magendzo Weinberger	6	5	5
José Antonio Onrubia Holder	6	4	5
Luis Enrique Romero Belismelis	6	4	5
Jaime Araoz Medanic	6	6	5
Rolando Antonio Arellano Cueva	6	5	5
Walter Bayly Llona	1	0	1
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	5	3	4

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

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

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

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

Pregunta III.10

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

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

	Si	No
Como órgano colegiado		X
A sus miembros		X

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

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

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

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		
2. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		
3. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	El único Comité presidido por un independiente es el Comité de Buen Gobierno y Sostenibilidad Corporativa.
4. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	Si bien es cierto que no tienen un presupuesto asignado, si para el ejercicio de sus funciones es necesario realizar gastos se procede con los mismos.

Pregunta III.12

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

Pregunta III.13

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

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

	Si	No
Comité de Riesgos	X	
Comité de Gobierno Corporativo	X	

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

COMITÉ 1	
Denominación del Comité:	Comité de Auditoría y Riesgos
Fecha de creación:	29/11/2013
Principales funciones:	a) Asegurar la razonabilidad de la información financiera: estados financieros separados y consolidados; b) Velar por la efectividad del sistema de control interno; c) Supervisar una adecuada gestión de riesgos; y, d) Convalidar el cumplimiento de la normatividad legal vigente. e) Proponer la designación, contratación y/o nombramiento de los auditores internos y externos.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Luis Enrique Romero Belismelis	27/02/2015		Presidente	Director
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022		Vicepresidente	Director
Roberto Enrique Dañino Zapata	27/02/2015			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			33.33	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			5	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

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

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

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Dionisio Romero Paoletti	25/05/2012		Presidente	Director
Juan Carlos Verme Giannoni	25/05/2012		Vicepresidente	Director
Luis Enrique Romero Belismelis	25/05/2012			Director
Roberto Enrique Dañino Zapata	25/05/2012			Director
Martín Pérez Monteverde	25/05/2012			Director
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			16.6	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

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

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

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Roberto Enrique Dañino Zapata	27/02/2015		Presidente	Director
Martín Pérez Monteverde	27/02/2015		Vicepresidente	Director
Fernando Fort Marie	27/02/2015			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				33.33
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				3
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

COMITÉ 4	
Denominación del Comité:	Comité de Remuneraciones y Nombramientos
Fecha de creación:	06/04/2018
Principales funciones:	a) Revisar sistemas de remuneraciones y evaluación de desempeño. b) Buscar, considerar, evaluar y proponer candidatos al Directorio. c) Elaborar planes de sucesión.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Juan Carlos Verme Giannoni	06/04/2018		Presidente	Director
Luis Enrique Romero Belismelis	06/04/2018		Vicepresidente	Director
Guillermo Piero Dano Ferran de las Casas	29/04/2022			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				0
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				3
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>

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

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

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

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

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

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

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

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

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.14

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

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

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

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

Pregunta III.15 / Cumplimiento

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

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

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

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

a. Se encuentra a disposición de:

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

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

Medios	Puesto a disposición
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X

Redes Sociales	
Otros / Detalle	Herramienta Goldenbelt

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

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

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

Sí No

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

Número de denuncias presentadas	30
Número de investigaciones iniciadas	4
Número de investigaciones terminadas	3
Número de incumplimientos	1

Pregunta III.16

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

Pregunta III.17

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

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

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

% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia	0
--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

Pregunta III.18

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

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

Aspectos	Área Encargada
Valoración	Directorio
Aprobación	Directorio
Revelación	Directorio

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

<p>En el caso de transacciones recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia de División pertinente, salvo que el importe involucrado sea significativo caso en el cual se debe obtener la autorización final de la Gerencia General.</p> <p>- En el caso de transacciones no recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia General.</p> <p>- En cualquier caso de una transacción entre miembros de la Alta Dirección y la Sociedad, el Directorio aprueba previamente la misma.</p>

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

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación ^(*)	Tipo de la operación	Importe (S/.)
Banco de Crédito del Perú S.A.	Los Directores de la otra parte son d	Mediano plazo	S/ 51,376,000

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

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

Sí No

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.19 / Cumplimiento

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

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

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
GG y plana gerencial	2.66	1.84

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

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

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

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

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

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

Si

No

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

Si

No

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1

	Sí	No	Explicación:
1. ¿El Directorio ha aprobado una política de gestión integral de riesgos que contiene procedimientos y responsabilidades de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se viene trabajando una Política Integral de Riesgos para que sea revisada por el Directorio en el 2023.
2. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Se incluirá esa obligación en el proyecto de Política.

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

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

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

Sí No

Pregunta IV.2

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

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

	Sí	No
¿La Alta Gerencia mantiene un proceso de gestión de riesgos que incluye identificación, medición, administración, control y seguimiento?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
¿La Alta Gerencia pone en conocimiento del Directorio la exposición al riesgo, a través de un Comité de Auditoría o de riesgos?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Sí No

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

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	

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

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

Pregunta IV.3

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

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

Sí No

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

Sí No

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

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

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

Certificación antisoborno de la Asociación Empresarios por la Integridad.

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4

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

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

Sí No

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

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

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

Sí No

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

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

Pregunta IV.5

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

Principio 27: Auditores externos

Pregunta IV.6

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

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

Sí No

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

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

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

Sí No

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

	Si	No
Directorio		X
Comité de Auditoría	X	

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

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

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

Sí No

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

Sí No

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

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)
Pricewaterhousecoopers	Estudio de Precio de Transferencia	15.4
Pricewaterhousecoopers	Inventario de Lotes	19.28

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

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

Sí

No

Pregunta IV.7

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

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

Periodo (iniciar con el ejercicio)	Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Duración aproximada del trabajo de auditoría (en días hábiles)	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría (***)
2018	Paredes, Burga & Asociados	Auditoría financiera,	292	S/ 475,070.50	53.89
2019	Paredes, Burga & Asociados	Auditoría Financiera	181	S/ 503,539.94	43.6
2020	Gavoglio, Aparicio y Asociados	Auditoría financiera	256	S/ 238,753.12	59.69
2021	Gavoglio, Aparicio y Asociados	Auditoría financiera	424	S/ 255,298.83	57.05
2022	Gavoglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de	Auditoría financiera,	432	S/ 215,478.88	74.25

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

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

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

Pregunta IV.8

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

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

Sí

No

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

Denominación o Razón Social de la (s) sociedad (es) del grupo económico
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.
Multimercados Zonales S.A.C.
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.
Centro Empresarial El Derby S.A.
Centenario Hoteles S.A.C.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de información

Pregunta V.1

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

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

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

Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un área de relación con inversionistas?		X	El principal canal de atención de los requerimientos de los accionistas es la Gerencia Central de Finanzas. Supletoriamente, la Sub Gerencia Legal y Cumplimiento.

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

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

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

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

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Reporta a
Georgette Elena Montalván Mosquera	CFO /Gerente central de Finanzas	Gerencia Central de Finanzas	Gerente General

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

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

Sí

No

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

Sí

No

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

Pregunta V.3

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

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

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%	2196	9.72
Entre 1% y un 4%	11	23.85
Entre 4% y un 10%	7	36.91
Mayor al 10%	2	29.52
Total		

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

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

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4

	Si	No	Explicación:
¿Existen convenios o pactos entre accionistas?		X	No existen.

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

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

Principio 31: Informe de gobierno corporativo

Pregunta V.5

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual distinto al presente reporte, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?		X	Mediante Sesión de Directorio de fecha 4/11/2022 se aprobó la modificación del Reglamento de Directorio, en el cual se incluyó la función del Directorio de aprobar a propuesta del Comité de Buen Gobierno Corporativo el informe anual de sostenibilidad corporativa, que forma parte de la Memoria Anual.

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

Denominación del Documento	Fecha de aprobación	Enlace web:

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

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

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

	Si	No
Difusión Interna	X	
Difusión Externa	X	

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

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

SECCIÓN C:

Contenido de documentos de la Sociedad

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

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

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

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

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

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2022

Página Web:

www.centenario.com.pe

Denominación o Razón Social
de la Empresa Revisora: ¹

RPJ

B80077

I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Política Ambiental:

Pregunta 1

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

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

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

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

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

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

Pregunta 2

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

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

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

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

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

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

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

Pregunta 3

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?		X	Estamos evaluando dicha posibilidad.

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

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

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

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

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

Ejercicio	Emisiones Totales GEI (TM CO ₂ e)		
	Alcance 1 (*)	Alcance 2 (**)	Alcance 3 (***)

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

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

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

Pregunta 4

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir las emisiones de GEI?</i>		x	Estamos evaluando dicha posibilidad.

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

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

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

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

Agua:

Pregunta 5

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m3) en todas sus actividades?		x	Estamos evaluando dicha posibilidad.

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

Ejercicio	Consumo Total de Agua (m ³)

Pregunta 6

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		x	Estamos evaluando dicha posibilidad.

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

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

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

Pregunta 7

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de agua?		X	Estamos evaluando la manera de hacerlo.

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

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

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

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

Pregunta 8

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

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

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

Denominación del documento

Energía:

Pregunta 9

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?	X		

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

Ejercicio	Consumo Total de Energía (kWh)
2022	161,282.98

Pregunta 10

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?		X	Estamos evaluando dicha posibilidad.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, indique la denominación del documento en el que se evidencie los objetivos de reducción adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

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

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, precise:

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

Residuos Sólidos:

Pregunta 11

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

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

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

(*) **Residuos sólidos peligrosos:** Se consideran residuos sólidos peligrosos aquellos contemplados en el Anexo III del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

(**) **Residuos sólidos no peligrosos:** Se consideran residuos sólidos no peligrosos aquellos contemplados en el Anexo V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

Pregunta 12

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

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, indique nombre del documento en el que evidencien los objetivos de gestión de residuos sólidos adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y año desde el cual se viene aplicando.

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

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, precise:

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

II. SOCIAL

Grupos de interés:

Pregunta 13	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad ha identificado los riesgos y oportunidades en relación con sus grupos de interés (como, por ejemplo, colaboradores, proveedores, accionistas, inversionistas, autoridades, clientes, comunidad, entre otros)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Estamos evaluando ello.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿Cuenta con un plan de acción para administrar los riesgos y oportunidades con relación a sus grupos de interés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su plan de acción y éste ha sido de conocimiento del Directorio?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique el nombre del documento que evidencia el plan de acción de la sociedad con relación a sus grupos de interés:

Denominación del documento

Pregunta 14	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha tenido alguna controversia o conflicto material (*), con alguno de sus grupos de interés, incluyendo los conflictos sociales contenidos en el Reporte de Conflictos Sociales de la Defensoría del Pueblo (**) y el Reporte Willaqñiki sobre conflictos sociales emitido por la Presidencia del Consejo de Ministros (***)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ninguno.

(*) De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

(**) Un "conflicto social" debe ser entendido como "un proceso complejo en el cual sectores de la sociedad, el Estado y las empresas perciben que sus objetivos, intereses, valores o necesidades son contradictorios y esa contradicción puede derivar en violencia." Fuente: Adjuntía para la Prevención de Conflictos Sociales y la Gobernabilidad de la Defensoría del Pueblo del Perú. Reporte de Conflictos Sociales N° 186 (agosto-2019), Lima, 2019, p. 3.

(***) Se define al "conflicto social" como el "proceso dinámico en el que dos o más actores sociales perciben que sus intereses se contraponen generalmente por el ejercicio de un derecho fundamental o por el acceso a bienes y servicios, adoptando acciones que pueden constituir un riesgo o una amenaza a la gobernabilidad y/o al orden público. Como proceso social puede escalar hacia escenarios de violencia entre las partes involucradas, ameritando la intervención articulada del Estado, la sociedad civil y los sectores productivos. Los conflictos sociales se atienden cuando las demandas que lo generan se encuentran dentro de las políticas de Gobierno y sus lineamientos." Fuente: Secretaría de Gestión Social y Diálogo de la Presidencia del Consejo de Ministros. ABC de la Secretaría de Gestión Social y Diálogo. Lima, 2018, p.3.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 14, indique la controversia o conflicto material con alguno de sus grupos de interés; el estado o situación de la misma y el año de inicio de dicha controversia o conflicto:

Controversia o conflicto	Estado o situación	Año de inicio

Pregunta 15	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad incluye aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en sus criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Actualmente no llevamos una política o lineamiento corporativo referido a aspectos medio ambientales, sociales, por lo que no evaluamos a nuestros proveedores bajo estos ejes.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 15, indique la denominación del documento que evidencie la inclusión de aspectos ASG en los criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios:

Denominación del documento

Derechos Laborales:

Pregunta 16	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con una política laboral?</i>	X		Reglamento Interno de Trabajo Código de Ética y Conducta

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

	Sí	No	Explicación:
<i>¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?</i>	X		Código de Ética y Conducta
<i>¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política laboral y éste ha sido de conocimiento del Directorio?</i>		X	No se realiza un informe anual. Sin embargo, el Comité de Remuneraciones y Nominaciones tiene conocimiento de los temas laborales más importantes.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, indique si dicha política laboral incluye y/o promueve, según corresponda, los siguientes temas; así como precise la denominación del documento que evidencia su adopción, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

	Sí	No	Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
<i>a. Igualdad y no discriminación.</i>	X		Reglamento Interno de Trabajo	06/11/2020	2020
<i>b. La diversidad.</i>	X		Reglamento Interno de Trabajo	06/11/2020	2020
<i>c. Prevención del hostigamiento sexual (*).</i>	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	25/05/2020	2020
<i>d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).</i>	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	25/05/2020	2020
<i>e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.</i>	X		Reglamento Interno de Trabajo	06/11/2020	2020
<i>f. Erradicación del trabajo forzoso.</i>	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020
<i>g. Erradicación del trabajo infantil.</i>	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020

(*) Tomar en consideración el alcance de la Ley N° 27942.

(**) Tomar en consideración el alcance de los artículos 151-A y 176-B del Código Penal, respectivamente.

c. Indique el número de hombres y mujeres dentro de la organización y el porcentaje que representan del total de colaboradores.

Colaboradores	Número	Porcentaje del total de colaboradores
Mujeres	126	43
Hombres	165	57
Total	291	100.00

Pregunta 17

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad durante el ejercicio ha sido objeto de investigación o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil?</i>		X	No hemos tenido ninguna investigación al respecto.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 17, indique el tipo de investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, a la cual haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación

b. Precise si la sociedad mantiene vigentes investigaciones, medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otras sanciones de ejercicios anteriores relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o situación

Pregunta 18

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad realiza una evaluación anual sobre su cumplimiento u observancia de las normas referidas a Salud y Seguridad en el Trabajo?</i>	X		

Pregunta 19

Sí	No	Explicación:

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

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 19, indique la siguiente información correspondiente a accidentes laborales (*) de empleados directos (**) y contratados (***) de la sociedad en los últimos tres (3) ejercicios:

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2022	2021	2020
N° de Empleados Directos	291	292	296
Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio	599,380	616,662	625,152
N° de Accidentes Leves (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados Directos)	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2022	2021	2020
N° de Empleados contratados	44	40	47
Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio	7,973	6,994	9,462
N° de Accidentes Leves (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados contratados)	0	0	0

(*) **Accidente Leve:** Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, que genera en el accidentado un descanso breve con retorno máximo al día siguiente a sus labores habituales.

Accidente Incapacitante: Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, da lugar a descanso, ausencia justificada al trabajo y tratamiento.

Accidente Mortal: Suceso cuyas lesiones producen la muerte del trabajador.

Fuente: Glosario de Términos del Reglamento de la Ley N° 29783 - Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Decreto Supremo N° 005-2012-TR o norma que la sustituya o modifique.

(**) Se considera empleados directos a todos aquellos que se encuentran directamente vinculados a la empresa a través de cualquier modalidad contractual.

(***) Se considera empleados contratados a todos aquellos que realizan actividades tercerizadas.

Pregunta 20	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su clima laboral?	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 20, indique:

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para mejorar su clima laboral?	X		

b. En caso de que haya indicado contar con objetivos o metas para mejorar su clima laboral, indique la denominación del documento en el que se evidencien dichos objetivos, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Evaluación de Desempeño	01/01/2022	2013

Pregunta 21

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política de gestión de talento para sus colaboradores?	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, indique la denominación del documento que sustente la política de gestión de talento para sus colaboradores:

Denominación del documento
Política salarial y de beneficios

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

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

Pregunta 22

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene procedimientos para identificar y sancionar el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral? (*)	X		

(*) Tomar en consideración el alcance que le da la Ley N° 27942 al hostigamiento sexual y el Decreto Supremo N° 003-97-TR a la hostilidad laboral o norma que la sustituye o modifique.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 22, indique la denominación del documento de la sociedad que sustente los procedimientos para prevenir el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral:

Denominación del documento

Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual

Derechos Humanos:

Pregunta 23	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con una política o sistema de gestión interno y externo que incluya un canal de quejas/denuncias para hacer frente a los impactos en los derechos humanos?</i>	X		
<i>¿La sociedad registra y responde, en un plazo determinado, los resultados de las investigaciones derivadas de las quejas/denuncias a que se refiere la pregunta precedente?</i>	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión interno y externo adoptado por la sociedad, fecha de emisión y el año desde el que se viene implementando:

Denominación del documento	Fecha de emisión	Año de implementación
Protocolo de Respuesta de Transparencia Centenario	27/04/2020	2020

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique:

	Sí	No	Explicación:
<i>¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política o sistema de gestión interno y externo para remediar los impactos en los derechos humanos?</i>		X	No contamos con uno.
<i>¿La sociedad cuenta con un plan de capacitación en temas de derechos humanos que comprenda a toda la organización?</i>		X	No contamos con uno.

III. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Pregunta 24	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Estamos evaluando ello.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 24, indique la certificación con que la sociedad cuenta e indique el enlace web donde ello se pueda validar.

Certificación internacional	Enlace web

Pregunta 25	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No contamos con uno. Estamos evaluándolo.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 25, indique la denominación del mismo y el enlace web a través del cual se pueda acceder al último reporte disponible:

Denominación del Reporte	Enlace web



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

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

CONTENIDO	Página
Dictamen de los auditores independientes	1 - 7
Estado separado de situación financiera	8
Estado separado de resultados	9
Estado separado de otros resultados integrales	10
Estado separado de cambios en el patrimonio	11
Estado separado de flujos de efectivo	12
Notas a los estados financieros separados	13 - 67

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de **Inversiones Centenario S.A.A.**

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros separados de **Inversiones Centenario S.A.A.** (en adelante la “Compañía”) preparados para los fines expuestos en el párrafo Énfasis sobre información consolidada, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Inversiones Centenario S.A.A.** al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros separados de la Compañía comprenden:

- El estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022
- El estado separado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado separado de otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado separado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado separado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros separados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Fundamento para nuestra opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro dictamen.

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

Independencia

Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Perú. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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



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 y asociadas medidas por el método de costo y no sobre bases consolidadas, por lo que se deben leer junto con los estados financieros consolidados de **Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias**, que se presentan por separado, sobre los que en nuestro dictamen de la fecha emitimos una opinión sin salvedades.

Nuestro enfoque de auditoría

Aspectos Generales

Una auditoría está diseñada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados están libres de errores materiales ya sea por fraude o error. Estos son considerados materiales si individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

El alcance de nuestra auditoría y la naturaleza, oportunidad y extensión de nuestros procedimientos fue determinado por nuestra evaluación de riesgos de que los estados financieros separados contengan errores materiales, ya sea por fraude o error.

Los *Principales Asuntos de Auditoría (PAA)* son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo corriente:

- Valorización de propiedades de inversión
- Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

Como parte del diseño de nuestra auditoría, hemos determinado la materialidad y evaluado los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados. En particular, consideramos los casos en los que la gerencia ha tenido que aplicar juicios críticos; por ejemplo, con respecto a las estimaciones contables críticas que comprenden utilizar supuestos y considerar eventos futuros que son inherentemente inciertos. Hemos también abordado el riesgo de vulneración de controles internos por parte de la gerencia, incluyendo, entre otros temas, la consideración de si existió evidencia de sesgo que representó un riesgo de errores significativos en los estados financieros separados debido a fraude.

Cómo hemos diseñado nuestro alcance de la auditoría de la Compañía

Hemos diseñado el alcance de nuestra auditoría para poder efectuar suficiente trabajo que nos permita emitir una opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto, tomando en consideración la estructura de la Compañía, los procesos contables y controles y el sector económico en el que la Compañía opera.



Principales asuntos de auditoría (PAA)

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Principales Asuntos de Auditoría (PAA)

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Valorización de propiedades de inversión

La Compañía cuenta al 31 de diciembre de 2022 con propiedades de inversión por un importe S/72,548 miles que corresponden a terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por la Compañía.

La Compañía utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado separado de resultados integrales, tal y como se menciona en la Nota 2.9 que acompaña a los estados financieros separados.

Al cierre del año, la Gerencia de la Compañía determina el valor razonable utilizando las tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de desarrollo urbano, las cuales son aprobadas por el Comité de Valorizaciones y Tasaciones de la Compañía. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las tasaciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en la Nota 12 que acompañan a los estados financieros separados.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en la revisión de tasaciones para ayudarnos a probar la metodología, criterios empleados y valores de mercado de las tasaciones estimadas por los expertos de la Compañía y aprobadas por la Gerencia. El trabajo de nuestros expertos antes indicado incluyó la evaluación de los comparables identificados por los tasadores de la Compañía, su corroboración con otros activos comparables y posterior homologación para determinar rangos independientes que se contrastan con los activos tasados por la Compañía.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada en las tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.



Principales Asuntos de Auditoría (PAA)

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/137,508 miles al 31 de diciembre de 2022.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales.

La Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución), para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.19(a). Con este factor obtenido que contempla la resolución probable de contratos, la Compañía ajusta los ingresos relacionados a las ventas de lotes residenciales en el estado separado de resultados. Como se indica en la nota 4.2-b, la Compañía ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020 de sus análisis para calcular el factor, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes de la Compañía.

Debido a las características del reconocimiento de ingresos que incluye un factor de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos que involucran el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos el diseño y probamos el funcionamiento y efectividad de ciertos controles relacionados con el proceso de ingresos, incluidos los controles sobre la aceptación de los contratos con clientes y la entrega de los lotes residenciales.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.



Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, que no forma parte de los estados financieros separados ni de nuestro dictamen de auditoría, la cual esperamos disponer después de la fecha de este dictamen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía.

Responsabilidades de la gerencia y el Gobierno Corporativo por los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y por el 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.

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que liquidar o cesar sus operaciones.

Los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con NIAs siempre detectará errores materiales, cuando existan. Los errores pueden surgir de fraude o error que son considerados materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.



Como parte de una auditoría de acuerdo con NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es más elevado que el no detectar uno que surge de un error, puesto que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada a eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha. Si llegáramos a la conclusión que existe una incertidumbre significativa, tenemos el requerimiento de llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría de la respectiva información revelada en los estados financieros separados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían originar que la Compañía ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo la información revelada y si los estados financieros separados representan las respectivas transacciones y eventos de una manera que logre su presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno Corporativo respecto de, entre otros aspectos, el alcance planificado, la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.



De los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del periodo corriente y son, por consiguiente, los principales asuntos de auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro dictamen de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro dictamen porque cabe razonablemente esperar que las potenciales consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima 2 de marzo de 2023

CAVEGLIO APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hernán Aparicio P.', written over a horizontal line.

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022 S/000	2021 S/000
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	65,344	122,675
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	90,699	129,681
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	1,917	-
Otras cuentas por cobrar, neto	8	9,015	10,072
Inventarios, neto	9	48,959	62,028
Gastos contratados por anticipado		123	44
Total activo corriente		<u>216,057</u>	<u>324,500</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	373,253	472,602
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	82,462	33,323
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	2,676	4,293
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,501	1,211
Activos de derechos de uso, neto		2,751	4,205
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	2,092,666	1,978,603
Propiedades y equipos, neto		1,232	2,224
Propiedades de inversión	12	72,548	75,829
Activos intangibles, neto		6,728	5,625
Total activo no corriente		<u>2,635,817</u>	<u>2,577,915</u>
TOTAL ACTIVO		<u>2,851,874</u>	<u>2,902,415</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022 S/000	2021 S/000
PASIVO CORRIENTE			
Otros pasivos financieros	13	167,170	53,127
Pasivo por arrendamientos		1,217	1,992
Cuentas por pagar comerciales	14	18,861	21,600
Otras cuentas por pagar	15	24,468	31,435
Ingresos diferidos	16	10,778	11,643
Total pasivos corriente		<u>222,494</u>	<u>119,797</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	13	-	157,648
Pasivo por arrendamientos		739	3,264
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	293,842	324,732
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	17	146,548	159,866
Total pasivo corriente		<u>441,129</u>	<u>645,510</u>
Total pasivo		<u>663,623</u>	<u>765,307</u>
Patrimonio			
Capital emitido	18	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		96,660	88,784
Resultados no realizados	(	717)	(922)
Resultados acumulados		1,007,327	964,265
Total patrimonio neto		<u>2,188,251</u>	<u>2,137,108</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>2,851,874</u>	<u>2,902,415</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 66 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(b)	137,508	318,745
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	69,910	58,249
Ingresos por ventas de macrolotes	9(b)	17,647	40,624
Ingresos por servicios	19	42,073	44,380
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	(93,236)	(146,087)
Total ingresos		<u>173,902</u>	<u>315,911</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(b)	(51,750)	(137,776)
Costo de macrolotes	9(b)	(6,969)	(30,078)
Costo por servicios	20(a)	(31,137)	(30,346)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	42,095	74,913
Total costos		<u>(47,761)</u>	<u>(123,288)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(d)	(3,363)	1,343
Utilidad bruta		<u>122,778</u>	<u>193,967</u>
Gastos de venta	20(a)	(10,467)	(9,026)
Gastos de administración	20(a)	(29,691)	(29,947)
Otros ingresos	21(a)	650	11,730
Otros gastos	22(b)	(5,398)	(8,106)
Utilidad operativa		<u>77,872</u>	<u>158,617</u>
Ingresos financieros	22 (a)	5,443	10,060
Gastos financieros	22 (b)	(30,486)	(39,193)
Dividendos recibidos	11(i)	5,163	16,641
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	15,486	(33,715)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>73,478</u>	<u>112,410</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	23 (d)	(22,540)	(33,646)
Utilidad neta		<u>50,938</u>	<u>78,764</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 66 forman parte de los estados financieros separados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO SEPARADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Utilidad neta		50,938	78,764
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	18(e)	<u>205</u>	(<u>341</u>)
Total resultados integrales		<u>51,143</u>	<u>78,423</u>

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 66 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

	Número de acciones en circulación (en miles)	Capital Emitido S/000	Capital adicional S/000	Reserva legal S/000	Resultados no realizados S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
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	577,245	577,245	507,736	80,364	(581)	893,921	2,058,685
Utilidad neta	-	-	-	-	-	78,764	78,764
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(341)	-	(341)
Total resultados integrales	-	-	-	-	(341)	78,764	78,423
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 18(c)	-	-	-	8,420	-	(8,420)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	577,245	577,245	507,736	88,784	(922)	964,265	2,137,108
Saldos al 1 de enero de 2022	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	50,938	50,938
Otros resultados integrales	-	-	-	-	205	-	205
Total resultados integrales	577,245	577,245	507,736	88,784	(717)	50,938	51,143
Transacciones con accionistas:							
Constitución de reserva legal, Nota 18(c)	-	-	-	7,876	-	(7,876)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	577,245	577,245	507,736	96,660	(717)	1,007,327	2,188,251

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 66 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022 S/000	2021 S/000
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cobranza y anticipo de clientes		239,940	257,63
Intereses cobrados por ventas a plazo		69,910	61,266
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(	42,441)	(49,916)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio	(	28,886)	(22,495)
Pagos de impuesto a las ganancias	(	38,792)	(8,794)
Devolución de impuesto a las ganancias corriente		-	28,228
Otros pagos de efectivo relativos a la actividad		11,550	(32,516)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	26	<u>211,281</u>	<u>233,409</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión			
Préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	(268,405)	(18,190)
Aporte de capital en subsidiarias, asociadas en negocios conjuntos	11(d)	(43,725)	-
Cobranza de los préstamos otorgados a partes relacionadas	10(d)	150,558	6,067
Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas	10(d)	166	593
Remanente de capital por liquidación	11(d)	321	-
Adiciones en propiedades de inversión	12(d)	(82)	-
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociados	11(i)	3,246	16,641
Compra de propiedades y equipos	(	285)	(605)
Compra de activos intangibles	(	2,465)	(2,058)
Cobro por venta de propiedades y equipos		7	117
Efectivo neto (aplicado a) provisto de las actividades de inversión		<u>(160,664)</u>	<u>2,565</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(30,098)	(37,422)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(18,404)	(21,227)
Obtención de otros pasivos financieros	13(c)	23,000	13,000
Pago de otros pasivos financieros	13(c)	(67,053)	(120,499)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(c)	(11,141)	(15,865)
Pago de arrendamientos	(	4,102)	(2,022)
Pago de intereses de arrendamientos	(	150)	(262)
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento		<u>(107,948)</u>	<u>(184,297)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(	57,331)	(51,677)
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		122,675	70,998
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>65,344</u>	<u>122,675</u>
Transacciones que no representan flujos –			
Capitalización de deuda de subsidiarias y negocios conjuntos	11(d)	70,643	-
Aportes no dinerarios a subsidiarias	11(e)	16	51,135
Dividendos de asociada pendiente de cobro	11(i)	,1,917	-
Nuevos arrendamientos		1,022	504

Las notas que se acompañan de la página 12 a la 66 forman parte de los estados financieros separados

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

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 la apreciación de su valor en el largo plazo.

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 principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Por otro lado, el negocio de desarrollo y venta de proyectos de urbanizaciones es desarrollado principalmente a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en los distritos de Carabaylo, Pachacamac y Santa Clara y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, Junín y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo, ver Nota 10.

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta (12 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera indirecta en el 2021), dividido en segmentos de negocio. El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

1.3 Reorganización simple -

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, la que entró en vigencia el 2 de noviembre de 2021. La Compañía realizó la transferencia de un inmueble y un pasivo a favor de su subsidiaria 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), por medio de un aporte de accionista hacia Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con lo cual la Compañía incrementó el valor de sus inversiones en subsidiarias en S/51,136 miles (Nota 11-e).

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



1.4 Estados financieros consolidados -

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

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Activo corriente	820,019	956,946
Activo no corriente	4,286,003	4,507,227
Pasivo corriente	1,094,732	966,031
Pasivo no corriente	1,348,112	1,767,773
Patrimonio neto	2,663,177	2,730,369
Utilidad operativa	17,548	406,069
Utilidad neta	(31,045)	152,372

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

Durante los primeros meses de 2020, se dio la propagación del virus COVID-19 a nivel mundial. En Perú, como consecuencia de ello, desde el mes de marzo de 2020, el Gobierno ha emitido una serie de decretos supremos por los que se declaró el estado de emergencia nacional que se extendió hasta octubre de 2022 debido a los riesgos que el virus implica para la población. Los mencionados decretos supremos establecieron restricciones en el ámbito de las actividades comerciales y culturales, y actividades recreativas, hoteles y restaurantes. El 27 de octubre de 2022 el estado de emergencia nacional a raíz del COVID-19 fue derogado por el Gobierno debido a la evolución favorable de la situación sanitaria del país.

La Compañía, a efectos de continuar operando bajo las exigencias sanitarias, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo, el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que buscó mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, la Compañía no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando su sólida posición financiera y de capital de trabajo.

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 han sido preparados en base a las condiciones y eventos existentes a la fecha de reporte bajo el principio de empresa en marcha.

1.6 Coyuntura social y política -

A fines del año 2022, surgieron tensiones, protestas y disturbios sociales tras un cambio en el liderazgo político del país. Las manifestaciones se mantuvieron a principios del año 2023, y los disturbios civiles continúan generando en diversas zonas del país dificultades al libre tránsito, el comercio y las cadenas de suministro. Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros separados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes residenciales. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio es que los disturbios impidan a nuevos clientes hacer visitas físicas; no obstante, considera que se mitigará a través de una estrategia digital de venta. La Compañía continúa monitoreando esta situación con prioridad en la seguridad y protección y el impacto que podría tener en sus operaciones futuras en caso se extiendan las manifestaciones.

1.7 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 2 de marzo de 2023, 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 2022 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2022.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB) (en adelante "NIIF") vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021. La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

De acuerdo con dichas normas, no existe obligación de preparar estados financieros separados; sin embargo, en Perú las empresas tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27 Estados financieros separados.

La Compañía también prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 Estados financieros consolidados, que se presentan en forma separada.

Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, estos deben leerse junto con los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias que se presentan por separado.

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



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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 -

En el 2022 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades de la Compañía no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros separados al 31 de diciembre de 2022:

- Modificación a la NIC 16, 'Inmuebles, Maquinaria y Equipo' - Ingresos recibidos antes de tener el uso previsto del activo.
- Modificación a la NIIF 3 'Combinaciones de Negocios' - Referencia al Marco Conceptual.
- Modificación a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020.

2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2023 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2023 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. La evaluación de la Compañía sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros se explica seguidamente:

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

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

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

Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2023. La Compañía evaluará durante el 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 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 impositivas y deducibles del mismo valor. Esto se aplicará generalmente a transacciones tales como arrendamientos (para arrendatarios) y obligaciones de desmantelamiento o remediación, en las que se requerirá el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

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

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

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

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

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

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

En 2020 se emitió una modificación a la NIC 1 en la que se aclara que los pasivos se deben clasificar como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos existentes a la fecha de los estados financieros. Se establece que la clasificación no se debe ver afectada por las expectativas de la entidad o por eventos ocurridos posterior a la fecha de los estados financieros, por ejemplo, el recibir una dispensa de una entidad financiera luego del incumplimiento de compromisos contractuales (covenants).

Esta modificación también aclara el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

En 2022, se emitió otra modificación a la NIC 1 que complementa a la anterior en lo relacionado a dispensas recibidas de una entidad financiera, y que precisa que los covenants que una entidad debe cumplir posterior a la fecha de los estados financieros no influyen en la clasificación de una deuda como corriente o no corriente a la fecha de los estados financieros.

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

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2024.

La Compañía evaluará durante el 2023 y 2024 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros separados.



• Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Se confirma que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un 'negocio' (conforme este término se define en la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios').

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones.

La Compañía evaluará el impacto de estos cambios cuando se confirme la fecha de aplicación.

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

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

2.3 Información por segmentos (Nota 23) -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas de la Compañía. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión de la Compañía, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería de la Compañía.

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

Moneda funcional y de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se presentan en soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. 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 (Nota 6) -

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



2.6 Instrumentos financieros (Notas 6, 7, 8, 10, 13, 14 y 15)

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

2.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

El modelo de negocios de la Compañía para manejar activos financieros se refiere a 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 separado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

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

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

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

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

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

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

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

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Castigos -

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

2.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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



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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (Nota 2.6.1).



2.8 Inventarios (Nota 9) -

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

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

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

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

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

2.9 Propiedades de inversión (Nota 12) -

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

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos 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.



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

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

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

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas (Nota 11) -

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 2022 y de 2021, la Compañía mantiene influencia significativa sobre el total de sus inversiones descritas como asociadas, ver Nota 11.



2.11 Deterioro de activos no financieros -

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

2.12 Cuentas por pagar comerciales (Nota 14) -

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

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

2.13 Beneficios a los empleados (Nota 20-c) -

a) Participación en las utilidades -

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Gratificaciones -

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de cada depósito y se reconoce sobre la base del devengado. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado separado de situación financiera.



2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Nota 17 y 22) -

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

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

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

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

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

2.15 Ingresos diferidos (Nota 16) -

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 2.19, la proporción de los ingresos por venta de lotes que tendrían probabilidad de resolverse se reconocen como parte de este rubro.

2.16 Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada 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.

2.17 Pasivos y activos contingentes (Nota 25)-

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

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



2.18 Capital (Nota 18) -

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Nota 9 y 19) -

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, la Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro 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. El factor es actualizado trimestralmente. La Compañía, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes de la Compañía. Ver Nota 4.2.b.

(b) Resolución de contratos de venta de lotes -

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

(c) Ingresos por servicios -

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.

(f) Costos y gastos -

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

2.20 Distribución de dividendos (Nota 19-d) -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros separados en el período en que los dividendos se aprueban.

2.21 Eventos subsecuentes (Nota 27) -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional de la Compañía a la fecha del estado separado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros separados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en Notas a los estados financieros separados.

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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



(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de 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 2022 y de 2021, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

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

	<u>2022</u> US\$000	<u>2021</u> US\$000
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	744	2,400
Cuentas por cobrar comerciales	2,539	8,058
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	15,602	849
Otras cuentas por cobrar	5	5
	<u>18,890</u>	<u>11,312</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(17,522)	(17,502)
Cuentas por pagar comerciales	(575)	(736)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	(63,036)	(63,108)
Pasivo por arrendamiento	(448)	(478)
Otras cuentas por pagar	(695)	(887)
	<u>(82,276)</u>	<u>(82,711)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(63,386)</u>	<u>(71,399)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2022 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/15,486 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/33,715 miles en el 2021).

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



	<u>Variación en tasa de cambio</u> %	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación-			
Sol	5	(12,057)	(14,178)
Sol	10	(24,115)	(28,354)
Revaluación-			
Sol	5	12,075	14,178
Sol	10	24,115	28,355

(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 2022 y 2021, la Compañía mantiene una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado, ver Nota 13.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

Si la tasa libor del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1% hubiera impacto en los resultados en S/770 miles en el 2022 (S/923 miles en el 2021).

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 2023 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos préstamos.

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

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.



(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

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

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

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

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

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

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

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

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

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2021.



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

<u>Años</u>	<u>Zona Centro</u>	<u>Zona Lima</u>	<u>Zona Sur</u>	<u>Zona Norte</u>
1	2.00%	3.30%	2.50%	2.30%
2	3.90%	6.50%	5.00%	4.50%
3	5.80%	9.60%	7.40%	6.70%
4	7.60%	12.60%	9.80%	8.80%
5	9.40%	15.50%	12.00%	10.90%
6	11.20%	18.30%	14.30%	12.90%
7	12.90%	21.00%	16.40%	14.90%
8	14.60%	23.60%	18.60%	16.80%
9	16.30%	26.10%	20.60%	18.70%
10	17.90%	28.50%	22.60%	20.60%

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 2022 y de 2021. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

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

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

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

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses
- Costo de venta del terreno
- Tasa de descuento anual
- Ubicación del proyecto

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

<u>ZONA</u>	<u>LGD</u>
Centro	20.00%
Lima	15.60%
Sur	16.10%
Norte	19.60%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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



Definición de default -

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

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



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

Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (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-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez de para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 13), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.



Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

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

31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un capital de trabajo negativo de S/6,437 miles, el cual espera ser revertido con las acciones descritas en la Nota 13(a).

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>Total</u> <u>S/000</u>
Al 31 de diciembre de 2022			
Otros pasivos financieros (*)	191,778	-	191,778
Cuentas por pagar comerciales	18,861	-	18,861
Cuentas por pagar a relacionadas	-	293,842	293,842
Pasivo por arrendamiento (**)	1,276	752	2,028
Otras cuentas por pagar (***)	12,713	-	12,713
	<u>224,628</u>	<u>294,594</u>	<u>519,222</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Otros pasivos financieros (*)	62,954	174,998	237,952
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 (***)	15,347	-	15,347
	<u>102,074</u>	<u>503,108</u>	<u>605,182</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2022 por S/24,608 miles (S/27,177 miles al 31 de diciembre de 2021).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2022 por S/72 miles (S/295 miles al 31 de diciembre de 2021).

(***) No incluye pasivo por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes y tributos por pagar por S/10,790 miles, S/708 miles y S/257 miles (S/15,175 miles, S/662 miles y S/251 miles al 31 de diciembre de 2021).

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 2022 y de 2021.



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 2022 y de 2021, 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 2022 y de 2021, fueron como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	506,297	593,798
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(65,344)	(122,675)
Deuda neta (A)	<u>440,953</u>	<u>471,123</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,188,250</u>	<u>2,137,108</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.20</u>	<u>0.22</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 2022 y de 2021:

	<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 2022				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	-	-	1,501
Propiedades de inversión	-	-	72,548	72,548
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

No hubo transferencias entre niveles 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 2022 y de 2021, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

(iii) 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 ganancia diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

a. Cambio de uso de propiedades de inversión (Nota 2.9) -

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

b. Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (Nota 2.19-a) -

Como se describe en la Nota 2.19-a, la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos, realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. La Compañía considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos son factores relevantes que deben ser tomados en cuenta para determinar el factor de ajuste. Es por ello que, en el último trimestre del 2022 al encontrarse en un contexto distinto, la Compañía ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía.



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 2022 y de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022				
Nota		Medidos a valor	Medidos al	Total
		razonable con	costo	
		cambios en otros	amortizado	
		resultados integrales	S/000	S/000
		S/000		
Activos financieros				
	6	-	65,344	65,344
	7	-	463,952	463,952
	8	-	1,318	1,318
	10	-	84,379	84,379
		1,501	-	1,501
		<u>1,501</u>	<u>614,993</u>	<u>616,494</u>
Pasivos financieros				
	13	-	167,170	167,170
	17	-	1,956	1,956
	14	-	18,861	18,861
	15	-	12,713	12,713
	10	-	293,842	293,842
		-	494,542	494,542

(*) 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 2021				
Nota		Medidos a valor	Medidos al	Total
		razonable con	costo	
		cambios en otros	amortizado	
		resultados integrales	S/000	S/000
		S/000		
Activos financieros				
	6	-	122,675	122,675
	7	-	602,283	602,283
	8	-	3,050	3,050
	10	-	33,323	33,323
		1,211	-	1,211
		<u>1,211</u>	<u>761,331</u>	<u>762,542</u>
Pasivos financieros				
	13	-	210,775	210,775
	17	-	5,256	5,256
	14	-	21,600	21,600
	15	-	15,347	15,347
	10	-	324,732	324,732
		-	577,710	577,710

(*) 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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Efectivo y equivalentes de efectivo (*)		
A+	24,660	121,933
A	678	725
A-	40,000	-
	<u>65,338</u>	<u>122,658</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		
P1-	<u>1,501</u>	<u>1,211</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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas corrientes	20,338	62,658
Depósitos a plazo	45,000	60,000
Fondos fijos	6	17
	<u>65,344</u>	<u>122,675</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 2022, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/17,496 miles y US\$744 miles en moneda extranjera (S/53,061 miles y US\$2,400 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2022 de 2021, la Compañía mantiene depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 26 días y 90 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/1,250 miles y S/240 miles, respectivamente.



CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (a)	468,909	605,928
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)	471	530
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>3,389</u>	<u>2,189</u>
	472,769	608,647
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>8,817</u>)	(<u>6,364</u>)
	<u>463,952</u>	<u>602,283</u>
Por plazo -		
Porción corriente	90,699	129,681
Porción no corriente	<u>373,253</u>	<u>472,602</u>
	<u>463,952</u>	<u>602,283</u>

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

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía ha reconocido S/69,910 miles y S/58,249 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación por la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	6,364	17,489
Pérdida esperada reconocida en resultados del periodo por arrendamientos (*), Nota 20(a) y (e)	-	438
Pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales Nota 20(a) y (f.2)	2,516	-
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, Nota 21(a)	(7)	(11,442)
Castigos	(13)	(215)
Otros	<u>(43)</u>	<u>94</u>
Saldo final	<u>8,817</u>	<u>6,364</u>



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 año 2020.

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía por arrendamiento, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Cuentas por Pérdida cobrar comerciales	esperada de crédito	Neto
	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2022			
Vencidas -			
De 1 a 180 días		-	-
Mayores a 180 días	471	471	-
	<u>471</u>	<u>471</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	530	530	-
	<u>530</u>	<u>530</u>	<u>-</u>

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

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

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	461,131	76,742	36,493	574,366
Nuevos activos originados	99,060	6,295	2,914	108,269
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(136,536)	(11,997)	(5,847)	(154,380)
Transferencias a la Etapa 2	24,062	(21,364)	(2,698)	-
Transferencias a la Etapa 2	(56,991)	59,440	(2,449)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,571)	(8,012)	20,583	-
Castigos	(38,195)	(17,720)	(12,200)	(68,115)
Saldo al final del período (*)	<u>339,960</u>	<u>83,384</u>	<u>36,796</u>	<u>460,140</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>

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2022, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/7,970 miles y S/799 miles, respectivamente (S/30,381 miles, S/376 miles y S/804 al 31 de diciembre de 2021).



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

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	936	437	3,658	5,031
Nuevos activos originados	284	62	398	744
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(156)	(14)	(171)	(341)
Transferencias a la Etapa 1	64	(57)	(7)	-
Transferencias a la Etapa 2	(517)	536	(19)	-
Transferencias a la Etapa 3	(2,012)	(1,286)	3,298	-
Castigos	(4,380)	(2,608)	(2,008)	(8,996)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>7,008</u>	<u>3,758</u>	<u>345</u>	<u>11,111</u>
Saldo al final del año (*)	<u><u>1,227</u></u>	<u><u>828</u></u>	<u><u>5,494</u></u>	<u><u>7,549</u></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)	(12,427)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>591</u>	<u>1,345</u>	<u>(1,444)</u>	<u>492</u>
Saldo al final del año (*)	<u><u>936</u></u>	<u><u>437</u></u>	<u><u>3,658</u></u>	<u><u>5,032</u></u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2022, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/1,269 miles (S/1,332 miles al 31 de diciembre de 2021).

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Más de un año	63,447	144,333
Entre tres y cinco años	142,482	109,815
Más de cinco años	<u>167,324</u>	<u>218,454</u>
	<u><u>373,253</u></u>	<u><u>472,602</u></u>

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	7,615	6,891
Contribución reembolsable por habilitación urbana (b)	5,043	6,637
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	3,382
Reclamo de impuestos	753	753
Anticipos a proveedores	162	289
Préstamos por cobrar al personal	162	91
Préstamos por cobrar	111	101
Otros	<u>249</u>	<u>387</u>
	15,938	18,531
Menos		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (d)	(<u>4,247</u>)	(<u>4,166</u>)
	<u>11,691</u>	<u>14,365</u>
Por plazo -		
Parte corriente	9,015	10,072
Parte no corriente	<u>2,676</u>	<u>4,293</u>
	<u>11,691</u>	<u>14,365</u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (b) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor de la Compañía respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por la Compañía ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el 2022, la Compañía ha reconocido en resultados el efecto de llevarlo a valor presente por S/81 miles (S/92 miles en 2021), ver Nota 22 (b). La expectativa de cobro de la gerencia es el 2025.
- (c) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. En el año 2022, se ha compensado S/1,539 miles como parte del Impuesto a la Renta del año 2021. El saldo de S/1,843 miles se espera aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada.
- (d) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar corresponde a la contribución reembolsable por habilitación urbana, cuyo movimiento es el siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	(4,166)	(4,074)
Estimación para valor presente, Nota 21 (b)	(81)	(92)
Saldo final	<u>(4,247)</u>	<u>(4,166)</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 2022 y de 2021, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a dicha fecha.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	45,053	57,848
Otros terrenos	<u>3,906</u>	<u>4,180</u>
	<u>48,959</u>	<u>62,028</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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Lima	33,487	33,329
Trujillo	2,003	2,436
Piura	2,618	10,681
Huancayo	935	2,846
Ica	4,503	6,245
Chiclayo	1,393	2,244
Tacna	67	67
Junín	<u>47</u>	<u>-</u>
	<u>45,053</u>	<u>57,848</u>

- (b) Durante el 2022, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/137,508 miles (S/318,745 miles en el 2021), que se presentan en el estado separado de resultados. Asimismo, en el 2022, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por aproximadamente S/51,750 miles (S/137,776 miles en el 2021).

Durante el año 2022 y 2021, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de macrolotes por S/17,647 miles y S/40,624 miles respectivamente. Asimismo, se ha reconocido un costo de venta en el 2022 y 2021 por S/6,969 miles y S/30,078 miles, respectivamente.

- (c) 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 2022 y de 2021.



TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, Nota 21 (a)		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,728	418
Centenario Hoteles S.A.C.	135	132
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	53	-
Inversiones San Silvestre S.A.	12	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	4	402
Subtotal	<u>1,932</u>	<u>952</u>
Asesoramiento administrativo, Nota 19		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	13,690	12,543
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,158	6,912
Multimercados Zonales S.A.	5,687	5,846
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	3,198	3,418
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	693	1,163
Centro Empresarial El Derby S.A.	662	514
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	518	1,165
Inversiones Real Once S.A.	127	129
Inversiones San Silvestre S.A.	95	120
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	38	104
Interamerica de Comercio S.A.	22	53
Subtotal	<u>30,888</u>	<u>31,967</u>
Comisión de ventas, Nota 19		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	425	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	299	-
Multimercados Zonales S.A.	202	-
Subtotal	<u>926</u>	<u>-</u>
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Centenario Corporativo S.A.C.	1,328	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	-	9,151
Enotria S.A.C	3,835	7,490
Subtotal	<u>5,163</u>	<u>16,641</u>
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, Nota 21 (b)		
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	(13,066)	(13,541)
Multimercados Zonales S.A.	(4,706)	(7,057)
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	(60)
Interamerica de Comercio S.A.	(48)	(47)
Subtotal	<u>(17,820)</u>	<u>(20,705)</u>
Servicio de gestión de activos, Nota 20(b)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(6,124)	(4,354)
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,657)	(2,024)



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

	2022		2021	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 14) Subsidiarias -				
Multimercados Zonales S.A. (b.1)	827	-	448	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.2)	670	-	142	-
Patrimonio en fidecomiso San Isidro (b.3)	499	-	134	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.4)	454	-	420	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.5)	331	-	357	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	79	-	129	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	65	-	83	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	57	-	115	-
Inversiones San Silvestre S.A.	10	-	10	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	4	-	10	-
Interamerica de Comercio S.A.	2	-	4	-
	<u>2,997</u>	<u>-</u>	<u>1,852</u>	<u>-</u>
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	252	-	264	-
Paz Centenario S.A.	-	11	-	11
Inversiones Real Once S.A.	140	-	73	-
	<u>392</u>	<u>11</u>	<u>337</u>	<u>11</u>
	<u>3,389</u>	<u>11</u>	<u>2,189</u>	<u>11</u>

(b.1) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.2) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden principalmente a habilitaciones de proyectos, los cuales no generaron intereses (son de vencimiento corriente); y la gestión de actividades y asesoramiento administrativo, respectivamente.

(b.3) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

(b.4) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.5) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.



(c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas (préstamos) se muestran a continuación:

	2022		2021	
	Por cobrar S/000	Por pagar S/000	Por cobrar S/000	Por pagar S/000
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	4	3	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.1)	3,620	-	3,637	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	158	-	158	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (c.2)	-	239,808	-	251,318
Multimercados Zonales S.A. (c.3)	-	52,786	-	71,960
Interamérica de Comercio S.A.	-	990	-	987
Patrimonio en fideicomiso San Isidro	-	-	-	198
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.4)	78,684	-	29,525	14
	<u>82,462</u>	<u>293,588</u>	<u>33,323</u>	<u>324,477</u>
Negocio conjunto -				
Enotria S.A.C.	1,917	-	-	-
Villa Club S.A.	-	254	-	255
Total	<u>84,379</u>	<u>293,842</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>
Por plazo -				
Corriente	1,917	-	-	-
No corriente	<u>82,462</u>	<u>293,842</u>	<u>33,323</u>	<u>324,732</u>

(c.1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.2) 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 2022 y 2021 asciende a US\$62,210 miles. 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.3) 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 2022 asciende a S/52,478 miles (S/71,461 miles al 31 de diciembre de 2021). 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 cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.99%, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2022 asciende a S/22,126 miles y US\$14,605 (S/29,525 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de estos préstamos 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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	33,323	20,838
Nuevos préstamos	268,405	18,190
Amortizaciones	(150,558)	(6,067)
Capitalización de préstamos (Nota 11-d)	(70,643)	-
Intereses devengados	1,932	952
Cobro de intereses	(166)	(593)
Otros	169	3
Saldo final	<u>82,462</u>	<u>33,323</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	324,732	363,193
Amortizaciones	(30,098)	(37,423)
Intereses devengados, Nota 22(b)	17,820	20,705
Pago de intereses	(18,404)	(21,227)
Transferencias	(208)	(516)
Saldo final	<u>293,842</u>	<u>324,732</u>

(f) Durante el año 2022 y 2021, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los Directores por un importe ascendente a S/1,622 miles y S/1,640 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio, Nota 22(c).

11 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Subsidiarias	2,081,095	1,967,032
Asociadas	11,571	11,571
	<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociadas comprende:

	Participación		Valor en libros	
	<u>2022</u> %	<u>2021</u> %	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (a)	99.99	99.99	1,223,307	1,144,242
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.(b)	99.99	99.99	857,788	822,469
Centenario Corporativo S.A.C. (c)	-	99.99	-	321
			<u>2,081,095</u>	<u>1,967,032</u>
Asociadas -				
Enotria S.A.C. (d)	48.00	48.00	11,571	11,571
			<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>



- (a) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Multimercados Zonales”, Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (b) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (c) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (d) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	1,978,603	1,927,467
Adición de acciones por reorganización societaria (e)	16	51,136
Capitalización de cuentas por cobrar (f)	70,643	-
Liquidación de empresas (g)	(321)	-
Aportes de inversión (h)	<u>43,725</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>2,092,666</u>	<u>1,978,603</u>

- (e) Tal como se detalla en la Nota 1.3, el 26 de marzo de 2021 la Compañía realizó una reorganización societaria simple que consistió en la transferencia de activos netos (inmuebles y pasivos) a favor de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/51,136 miles, con lo cual incremento sus inversiones en ese valor.
- (f) Mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de mayo de 2022 se aprobó la capitalización de una acreencia que mantenía la Compañía con su empresa subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/57,449 miles y US\$3,438 miles.
- (g) Con fecha 15 de marzo de 2022, se inscribió ante Registros Públicos la extinción de la subsidiaria Centenario Corporativo S.A.C.
- (h) En los meses de junio y setiembre de 2022, la Compañía realizó aportes de capital a sus subsidiarias Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por US\$2,253 miles (equivalente a S/8,406 miles) y US\$9,181 miles (equivalente a S/35,319 miles), respectivamente.
- (i) Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha recibido dividendos por S/5,163 miles de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y Enotria S.A., de los cuales S/1,917 miles se encuentran pendientes de cobro (S/16,641 miles al 31 de diciembre de 2021). Estos importes se muestran dentro del rubro “Ingresos por dividendos” del estado separado de resultados.

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Banco de tierras (a)	56,412	59,040
Urbanizaciones (b)	<u>16,136</u>	<u>16,789</u>
	<u>72,548</u>	<u>75,829</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, 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 y Bello Horizonte.
- (c) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	75,829	157,815
Costos incurridos por obras en curso	82	-
Cambios en el valor razonable (d)	(3,363)	1,343
Transferencia por reorganización	-	(53,251)
Transferencia a inventario de macrolotes	-	(30,078)
Saldo final	<u>72,548</u>	<u>75,829</u>

- (d) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, investigación de terrenos comparables, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y 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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Nota 24 -		
Banco de tierras	(2,629)	(2,806)
Lotes y macrolotes	(734)	4,149
	<u>(3,363)</u>	<u>1,343</u>

(e) La siguiente tabla presenta la sensibilidad después de impuestos de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valoración de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	<u>% de variación</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación(base)			
Incremento	+5%	2,554	2,663
Disminución	-5%	(2,554)	(2,663)

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

(f) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

13 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Préstamos bancarios (a)	143,258	210,775	142,985	53,127	-	157,648
Pagarés (b)	23,912	-	23,912	-	-	-
	<u>167,170</u>	<u>210,775</u>	<u>167,170</u>	<u>53,127</u>	<u>-</u>	<u>157,648</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un préstamo sindicado por US\$17,480 miles a una tasa libor a 90 días más 2.5% y por S/25,360 miles a una tasa fija de 7.45% con vencimiento a junio 2026 (US\$21,160 y S/30,698 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2021). 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 2022, la Compañía mantiene vigente un préstamo de mediano plazo con bancos locales por S/51,376 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 (al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantenía dos préstamos de mediano plazo con bancos locales por S/62,192 miles a una tasa fija de 7.07% con vencimiento en junio del 2026 y S/33,320 miles a una tasa fija de 9.00% con vencimiento en abril del 2023). 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 2022.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces a diciembre 2022. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

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

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

La Gerencia de la Compañía identificó que, al 31 de diciembre de 2022 y debido a que se incurrió en otros gastos no operativos extraordinarios, se está incumpliendo dos ratios financieros (ratio de apalancamiento $4.09x > 4.0x$ y ratio de cobertura de interés $2.67x < 2.75x$). En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, se procedió a reclasificar las obligaciones financieras de las deudas vinculadas al incumplimiento a deuda corriente en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022. Esta reclasificación temporal da como resultado el incumplimiento de un ratio financiero adicional (ratio de cobertura de servicio de deuda $0.62 < 1.25$). Al respecto, se viene coordinando la comunicación del incumplimiento y solicitud de la dispensa correspondiente ("waiver") de todas y cada una de las consecuencias que bajo los contratos de crédito se generarían por haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado.

Excepto por este ratio financiero, la Gerencia confirma que se encuentra en cumplimiento de los demás ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagares -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene un pagaré por S/23,000 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. Este pagaré se utilizó para reperfilar el gasto financiero del saldo de deuda del mediano plazo que se reemplazó dado la duración remanente.



(c) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	<u>Préstamos bancarios</u> S/000	<u>Pagarés</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Saldo al 1 de enero 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 2021	<u>210,775</u>	<u>-</u>	<u>210,775</u>
Saldo al 1 de enero 2022	210,775	-	210,775
Nuevos préstamos	-	23,000	23,000
Amortizaciones	(67,053)	-	(67,053)
Interés devengado (e)	10,677	912	11,589
Interés pagado	(11,141)	-	(11,141)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>143,258</u>	<u>23,912</u>	<u>167,170</u>

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Préstamos bancarios	143,285	210,775	140,545	229,998
Pagarés	<u>23,912</u>	<u>-</u>	<u>23,912</u>	<u>-</u>
	<u>167,170</u>	<u>210,775</u>	<u>164,457</u>	<u>229,998</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 8.55% en moneda nacional y 6.86% en moneda extranjera (2.95% en moneda nacional y 2.88% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que 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 2022, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/11,589 miles (S/14,964 miles al 31 de diciembre de 2021) 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 2022, la Compañía tiene aproximadamente US\$82 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$80 millones al 31 de diciembre de 2021).

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia de la Compañía considera que cumple con todas las obligaciones y cláusulas restrictivas derivadas de los financiamientos recibidos.



CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/18,861 miles (S/21,600 miles al 31 de diciembre de 2021) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/18,850 miles (S/21,589 al 31 de diciembre de 2021).
- Obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2021), 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>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Pasivo por impuesto a las ganancias	10,790	15,175
Participaciones por pagar	6,193	5,517
Depósitos en garantía (a)	3,020	4,359
Vacaciones por pagar	1,742	1,542
Provisiones de contingencias	761	792
Anticipos de clientes	708	662
Remuneraciones por pagar al directorio	350	350
Tributos por pagar	257	251
Compensación de tiempo de servicios por pagar	185	168
Remuneraciones por pagar	-	5
Otras cuentas por pagar	462	2,614
	<u>24,468</u>	<u>31,435</u>

- (a) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.

16 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (b)	10,778	11,636
Otros	-	7
	<u>10,778</u>	<u>11,643</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, tendrían probabilidad de resolverse. Nota 2.19(a).



(b) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos diferidos por venta de lotes residenciales:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	11,636	18,090
Adiciones	12,749	30,474
Deducciones	(13,607)	(36,928)
Saldo final	<u>10,778</u>	<u>11,636</u>

17 PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Al 1 de enero	(159,866)	(159,012)
Abono a ganancias no realizadas de inversión	(86)	142
Cargo al estado de resultados, Nota 23(d)	13,404	(31,941)
Reorganización societaria	-	2,115
Ajustes (*)	-	28,830
Al 31 de diciembre	<u>(146,548)</u>	<u>(159,866)</u>

(*) Corresponde al ajuste en el impuesto a las ganancias diferido por diferencias temporales en las propiedades de inversión.

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

	<u>NIIF 15</u> S/000	<u>NIIF 9</u> S/000	<u>Arrendamientos</u> S/000	<u>Activos financieros a valor razonable con cambio en ORI</u> S/000	<u>Mayor valor de costo de ventas de lotes y macrolotes</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Activo diferido						
Al 1 de enero de 2021	3,139	4,838	214	243	18,469	26,903
Cargo (abono) a resultados	(940)	(3,354)	97	-	15,060	10,863
Otros resultados integrales	-	-	-	142	-	142
Al 31 de diciembre de 2021	<u>2,199</u>	<u>1,484</u>	<u>311</u>	<u>385</u>	<u>33,529</u>	<u>37,908</u>
Cargo (abono) a resultados	(172)	742	(545)	-	1,300	1,325
Otros resultados integrales	-	-	-	(85)	-	(85)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>2,027</u>	<u>2,226</u>	<u>(234)</u>	<u>300</u>	<u>34,829</u>	<u>39,148</u>

	<u>Depreciación acelerada</u> S/000	<u>Venta a plazo</u> S/000	<u>Mayor valor de propiedades de inversión</u> S/000	<u>Otros</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Pasivo diferido					
Al 1 de enero de 2021	(1,984)	(138,062)	(44,759)	(1,110)	(185,915)
Cargos a resultados	1,394	(43,494)	(396)	(308)	(42,804)
Reorganización societaria	-	-	2,115	-	2,115
Ajustes	-	-	28,830	-	28,830
Al 31 de diciembre de 2021	<u>(590)</u>	<u>(181,556)</u>	<u>(14,210)</u>	<u>(1,418)</u>	<u>(197,774)</u>
Cargos a resultados	339	10,400	992	347	12,078
Al 31 de diciembre de 2022	<u>(251)</u>	<u>(171,156)</u>	<u>(13,218)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(185,696)</u>



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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	3,916	3,971
Recuperable después de 12 meses	<u>35,232</u>	<u>34,116</u>
	<u>39,148</u>	<u>37,908</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperable en los siguientes 12 meses	(18,569)	(19,777)
Recuperable después de 12 meses	<u>(167,127)</u>	<u>(177,997)</u>
	<u>(185,696)</u>	<u>(197,774)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(146,548)</u>	<u>(159,866)</u>

18 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2022, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,196	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>2,216</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.40 (S/2.04 por acción al 31 de diciembre de 2021) y una frecuencia de negociación de 7.17% (17.83% al 31 de diciembre de 2021).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

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

(c) 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 25 de febrero de 2022, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/7,876 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo de 2022 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

En 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.

(d) Resultados acumulados -

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

(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.

19 INGRESOS POR SERVICIOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, Nota 10(a)	30,888	31,967
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	10,259	10,491
Ingreso por comisión de ventas, Nota 10(a)	926	-
Otros ingresos diversos	-	1,922
	<u>42,073</u>	<u>44,380</u>

20 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo de Servicios</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2022				
Servicios prestados por terceros (b)	9,370	13,065	7,890	30,326
Cargas de personal (c)	18,730	11,015	30	29,775
Tributos	43	3,585	22	3,650
Pérdida esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(d)	-	-	2,516	2,516
Depreciación	589	691	-	1,280
Depreciación de derecho de uso	1,420	266	-	1,686
Amortización	619	743	-	1,362
Cargas diversas de gestión	366	326	9	700
	<u>31,137</u>	<u>29,691</u>	<u>10,467</u>	<u>71,295</u>



	<u>Costo de Servicios</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2021				
Servicios prestados por terceros (b)	8,700	12,459	8,193	29,352
Cargas de personal (c)	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	-	1,838	-	1,838
Amortización	1,712	195	-	1,907
Cargas diversas de gestión	434	1,034	109	1,577
	<u>30,346</u>	<u>29,947</u>	<u>9,026</u>	<u>69,319</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (b.1) y 10(a)	6,124	4,354
Honorarios profesionales (b.2)	5,525	7,513
Reparación y mantenimiento (b.3)	4,544	4,111
Servicios de publicidad (b.4)	2,885	2,917
Seguridad y vigilancia	2,240	2,257
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	3,965	4,726
Electricidad y agua	1,761	1,408
Gastos de comunicación	1,183	877
Alquileres de corto plazo	907	269
Comisiones ventas y/o alquiler	718	328
Gastos notariales	413	430
Gastos de representación	9	8
Otros servicios brindados por terceros	52	154
	<u>30,326</u>	<u>29,352</u>

(b.1) Corresponde a los servicios de asesoramiento y gerenciamiento recibidos de sus subsidiarias del Grupo.

(b.2) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(b.3) Corresponden a, los cuales han sido refacturados en el 2022 y 2021 por Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

(b.4) Corresponde principalmente a los desembolsos por la publicidad de los proyectos urbanísticos que se han entregado durante el 2022 y 2021.



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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Sueldo y salarios	17,953	16,426
Participación de trabajadores	6,191	5,570
Remuneración al Directorio, Nota 10(f)	1,622	1,640
Beneficios sociales	1,268	954
Aportes sociales	1,149	1,187
Capacitaciones y otros	1,592	951
	<u>29,775</u>	<u>26,728</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía cuenta con una planilla de 105 empleados (al 31 de diciembre de 2021, la Compañía contaba con 100 empleados).

21 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Recuperación de pérdida esperada, Nota 7(d)	7	11,442
Ingresos diversos	643	288
	<u>650</u>	<u>11,730</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Gastos de proyectos (*)	4,913	4,968
Baja de activos	-	1,347
Intereses sobre sanciones administrativas	-	966
Donaciones	-	631
Gastos diversos	485	194
	<u>5,398</u>	<u>8,106</u>

(*) Corresponden a gastos extraordinarios incurridos en los proyectos El Olivar, La Estancia y Esmeralda 4.

22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, Nota 10(a)	1,932	952
Interés por depósitos a plazo	1,250	240
Intereses por devolución de impuestos (23-c)	-	6,038
Otros ingresos financieros	2,261	2,830
	<u>5,443</u>	<u>10,060</u>



(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Gastos financieros por préstamos de partes relacionadas, Nota 10 (a)	17,820	20,705
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 13 (e)	11,589	14,964
Devengamiento de costos transaccionales	246	256
Intereses de pasivo por arrendamientos	150	262
Valor presente de otras cuentas por cobrar, Nota 8 (e)	81	92
Otros gastos financieros	600	2,913
	<u>30,486</u>	<u>39,193</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 las ganancias en Perú -

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso 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, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022, por el cual la Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/4,221 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada del año 2017 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 el ejercicio 2021, en la que concluye que la rectificatoria surte efecto en el 2021 y procedió en ese año la devolución del pago en exceso de S/20 millones más S/6 millones de intereses.

En el mes agosto de 2022 SUNAT notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2018, este proceso se encuentra en el segundo requerimiento de información.

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

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(35,943)	(1,705)
Diferido, Nota 17	<u>13,403</u>	<u>(31,941)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(22,540)</u>	<u>(33,646)</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>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	<u>73,477</u>	<u>100.00</u>	<u>112,410</u>	<u>100.00</u>
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(21,676)	(29.50)	(33,161)	(29.50)
Agregados permanentes	(1,745)	(2.37)	(2,544)	(2.26)
Dividendos percibidos	1,523	2.07	4,909	4.37
Cambio de estimado en la DJ (*)	<u>(642)</u>	<u>(0.88)</u>	<u>(2,850)</u>	<u>(2.54)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(22,540)</u>	<u>(30.68)</u>	<u>(33,646)</u>	<u>(29.93)</u>

(*) Por el año 2021, corresponde a las modificaciones a la provisión del impuesto a las ganancias por las rectificatorias de la DJs 2015, 2017, 2018 y 2019 que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo.

Por el año 2022, corresponde a la variación a la provisión del impuesto a las ganancias por la rectificatoria del ejercicio 2017 por la fiscalización de SUNAT.

(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 2022			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	142,087	31,815	173,902
Costo de venta y de servicios	(16,624)	(31,137)	(47,761)
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(734)	(2,629)	(3,363)
Utilidad bruta	124,729	(1,951)	122,778
Gastos de venta	(10,405)	(62)	(10,467)
Gastos de administración	(18,847)	(10,844)	(29,691)
Otros ingresos y gastos, neto	(5,038)	289	(4,749)
Utilidad operativa	90,439	(12,568)	77,871
Ingresos y gastos financieros	(7,307)	(17,736)	(25,043)
Ingresos por dividendos	1,328	3,835	5,163
Diferencia en cambio, neta	12,653	2,833	15,486
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	97,113	(23,636)	73,477
Activo corriente	198,692	17,366	216,057
Activo no corriente	467,703	2,168,113	2,635,817
Total activos de segmentos	666,395	2,185,479	2,851,874
Pasivo corriente	214,324	8,150	222,494
Pasivo no corriente	360,426	80,703	441,129
Total pasivos de segmentos	574,770	88,853	663,623



	Lotes residenciales y macrolotes	Servicios corporativos y otros	Sub total
	S/000	S/000	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
Activo corriente	308,810	15,689	324,500
Activo no corriente	534,012	2,043,903	2,577,915
Total activos de segmentos	842,822	2,059,592	2,902,415
Pasivo corriente	113,021	6,777	119,797
Pasivo no corriente	595,914	49,596	645,510
Total pasivos de segmentos	708,935	56,373	765,307

25 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 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 Psicólogos para la designación de un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

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

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/15 miles.



FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION

	<u>Nota</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Utilidad neta		50,938	78,764
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	2,516	438
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7 (	7)	(11,442)
Depreciación		1,280	3,459
Amortización		1,362	1,907
Retiro y ajustes a inmueble, maquinaria y equipo	(	10)	1,230
Depreciación activo derecho de uso		1,686	1,838
Efecto neto de retiros de activos por derecho de uso		-	(43)
Intereses devengados de arrendamientos y deuda	13	11,739	15,226
Diferencia en cambio de arrendamientos		571	555
Impuesto a las ganancias diferidos	17 (	13,403)	31,941
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	3,363	(1,343)
Variaciones netas en activos y pasivos operativos:			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		135,815	15,498
Otras cuentas por cobrar, neto		2,683	4,007
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	(	7,283)	(17,593)
Inventarios, neto		13,068	83,371
Gastos contratados por anticipado	(	77)	505
Cuentas por pagar comerciales	(	2,739)	(4,956)
Otras cuentas por pagar	(	6,968)	16,306
Otras cuentas por pagar a relacionadas		17,612	20,188
Ingresos diferidos	(	865)	(6,447)
Efectivo neto provenientes de las actividades de operación		<u>211,281</u>	<u>233,409</u>

27 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

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



INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

CONTENIDO	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 7
Estado consolidado de situación financiera	8
Estado consolidado de resultados	9
Estado consolidado de otros resultados integrales	10
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	11
Estado consolidado de flujos de efectivo	12
Notas a los estados financieros consolidados	13 - 82

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de **Inversiones Centenario S.A.A.**

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados de **Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias** (en adelante el “Grupo”), presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
- El estado consolidado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Fundamento para nuestra opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro dictamen.

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

Independencia

Somos independientes del Grupo, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Perú. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Gaveglio 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



Nuestro enfoque de auditoría

Aspectos Generales

Una auditoría está diseñada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales ya sea por fraude o error. Estos son considerados materiales si individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

El alcance de nuestra auditoría y la naturaleza, oportunidad y extensión de nuestros procedimientos fue determinado por nuestra evaluación de riesgos de que los estados financieros consolidados contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Realizamos procedimientos de auditoría sobre el enfoque de entidades legales consideradas financieramente significativas en el contexto del Grupo, con una combinación de auditorías de alcance completo y ciertos procedimientos de auditoría de cuentas específicas para alcanzar el nivel deseado de evidencia de auditoría.

Los *Principales Asuntos de Auditoría (PAA)* son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente:

- Valorización de propiedades de inversión.
- Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales.

Como parte del diseño de nuestra auditoría, hemos determinado la materialidad y evaluado los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados. En particular, consideramos los casos en los que la gerencia ha tenido que aplicar juicios críticos; por ejemplo, con respecto a las estimaciones contables críticas que comprenden utilizar supuestos y considerar eventos futuros que son inherentemente inciertos. Hemos también abordado el riesgo de vulneración de controles internos por parte de la gerencia, incluyendo, entre otros temas, la consideración de si existió evidencia de sesgo que representó un riesgo de errores significativos en los estados financieros consolidados debido a fraude.

Cómo hemos diseñado nuestro alcance de la auditoría del Grupo

Hemos diseñado el alcance de nuestra auditoría para poder efectuar suficiente trabajo que nos permita emitir una opinión sobre los estados financieros consolidados en su conjunto, tomando en consideración la estructura del Grupo, los procesos contables y controles y el sector económico en el que el Grupo opera.

Principales asuntos de auditoría (PAA)

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Principales Asuntos de Auditoría (PAA)

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Valorización de propiedades de inversión

El Grupo cuenta al 31 de diciembre de 2022 con propiedades de inversión por un importe S/3,307,782 miles que corresponden a edificios de oficinas y centros comerciales en alquiler del negocio de renta inmobiliaria, y terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado consolidado de resultados integrales, tal y como se menciona en la Nota 2.10 que acompaña a los estados financieros consolidados. Al cierre del año, la Gerencia del Grupo determina el valor razonable utilizando las valorizaciones y tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de renta inmobiliaria y desarrollo urbano, respectivamente, las cuales son aprobadas por el Comité de Valorizaciones y Tasaciones del Grupo. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las Notas 4.1.ii y 13 que acompañan a los estados financieros consolidados.

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las valorizaciones y tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en modelos de valuación y revisión de tasaciones para ayudarnos a probar los supuestos, criterios y metodologías y valores de mercado de las valorizaciones y tasaciones estimadas por los expertos del Grupo y aprobadas por la Gerencia. Para el caso de las valorizaciones, la validación por parte de nuestros expertos se realiza contrastando con rangos independientes y la evaluación de la razonabilidad de los supuestos clave, tales como, ingresos y gastos operativos, tasa de vacancia, capital de trabajo, tasa de descuento y tasa de crecimiento a perpetuidad con fuentes internas y externas y datos históricos del Grupo y del mercado relevante; para el caso de las tasaciones, el trabajo del experto incluyó la evaluación de los comparables identificados por los tasadores del Grupo, su corroboración con otros activos comparables y posterior homologación para determinar rangos independientes que se contrastan con los activos tasados por el Grupo.

Principales Asuntos de Auditoría (PAA)

involucran variables como rentas estimadas, tasas de descuento y tasa de crecimiento utilizadas en los cálculos para estimar los valores presentes de los flujos futuros, así como, las variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/528,665 miles al 31 de diciembre de 2022.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales.

El Grupo realiza un análisis de portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución) para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.21(a). Con este factor obtenido que contempla la resolución probable de contratos, el Grupo ajusta los ingresos relacionados a las ventas de lotes residenciales en el estado consolidado de resultados. Como se indica en la nota 4.2-b, el Grupo ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020 de sus análisis para calcular el factor, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes del Grupo.

Debido a las características del reconocimiento de ingreso que incluye un factor de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos que involucran el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada para los supuestos clave en los modelos de valorización y tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluamos el diseño y probamos el funcionamiento y efectividad de ciertos controles relacionados con el proceso de ingresos, incluidos los controles sobre la aceptación de los contratos con clientes y la entrega de los lotes residenciales.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.



Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, que no forma parte de los estados financieros consolidados ni de nuestro dictamen de auditoría, la cual esperamos disponer después de la fecha de este dictamen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del Gobierno Corporativo de la Compañía.

Responsabilidades de la gerencia y el Gobierno Corporativo por los estados financieros consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista que liquidar o cesar sus operaciones.

Los encargados del Gobierno Corporativo del Grupo son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con NIAs siempre detectará errores materiales, cuando existan. Los errores pueden surgir de fraude o error que son considerados materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría de acuerdo con NIAs, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es más elevado que el no detectar uno que surge de un error, puesto que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada a eventos o condiciones que pueden suscitar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha. Si llegáramos a la conclusión que existe una incertidumbre significativa, tenemos el requerimiento de llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría de la respectiva información revelada en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían originar que el Grupo ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada y si los estados financieros consolidados representan las respectivas transacciones y eventos de una manera que logre su presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto a información financiera de las principales entidades o actividades de negocios dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del Gobierno Corporativo respecto de, entre otros aspectos, el alcance planificado, la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.



De los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y son, por consiguiente, los principales asuntos de auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro dictamen de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro dictamen porque cabe razonablemente esperar que las potenciales consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, 2 de marzo de 2023

CAVEGHIO APARICIO Y ASOCIADOS

Refrendado por

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hernán Aparicio P.', written over a horizontal line.

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

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

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO

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

PASIVO Y PATRIMONIO

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

Las notas que se acompañan de la página 13 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

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

Las notas que se acompañan de la página 13 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

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

Las notas que se acompañan de la página 13 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

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

Las notas que se acompañan de la página 13 a la 82 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Las notas que se acompañan de la página 13 a la 83 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

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

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

1.2 Actividad económica -

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

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

(a) Desarrollo Urbano -

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

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

(b) Renta Inmobiliaria -

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

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

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

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

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

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

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

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

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

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

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

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

La Compañía a efectos de continuar operando durante el estado de emergencia, elaboró el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de COVID-19 en el Trabajo el cual fue aprobado por las autoridades competentes. Adicionalmente, se trabajó el Plan de Continuidad del Negocio, que buscó mitigar todos los riesgos asociados a la continuidad del negocio, y hacer un seguimiento pormenorizado de ciertos indicadores que muestren alertas para poder actuar, contemplando condiciones para continuar funcionando.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo considera que la coyuntura Covid-19 ya no tiene un impacto significativo en sus operaciones; asimismo, el Grupo no tuvo dificultades significativas para cumplir con las obligaciones con proveedores, entidades financieras y sus trabajadores, considerando la sólida posición financiera y de capital de trabajo del Grupo.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 han sido preparados en base a las condiciones y eventos existentes a la fecha de reporte bajo el principio de empresa en marcha.

1.6 Coyuntura social y política -

A fines del año 2022, surgieron tensiones, protestas y disturbios sociales tras un cambio en el liderazgo político del país. Las manifestaciones se mantuvieron a principios del año 2023, y los disturbios civiles continúan generando en diversas zonas del país dificultades al libre tránsito, el comercio y las cadenas de suministro. Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros consolidados, la gerencia considera que no hubo un impacto significativo en sus operaciones de venta de lotes y de renta inmobiliaria. La gerencia considera que la potencial afectación en el negocio de venta de lotes es que los disturbios impidan a nuevos clientes hacer visitas físicas; no obstante, considera que se mitigará a través de una estrategia digital de venta. En el caso del negocio de renta inmobiliaria la gerencia considera que no ha habido impacto en las operaciones de los negocios de oficinas y centros comerciales; a nivel de seguridad se cuenta con plan que se va activando gradualmente de acuerdo a los riesgos que se vayan identificando. La Compañía continúa monitoreando la situación con prioridad en la seguridad y protección y el impacto que podría tener en sus operaciones futuras en caso se extiendan las manifestaciones.

1.7 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos con autorización de la Gerencia el 2 de marzo de 2023 y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2022.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Bases de preparación y presentación -

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

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB) (en adelante "NIIF") vigentes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021. La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

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

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 -

En el 2022 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades de la Compañía no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022:

- Modificación a la NIC 16, 'Inmuebles, Maquinaria y Equipo' - Ingresos recibidos antes de tener el uso previsto del activo.
- Modificación a la NIIF 3 'Combinaciones de Negocios' - Referencia al Marco Conceptual.
- Modificación a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costo de cumplir un contrato.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020.

2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de períodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2023 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2023 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros consolidados se explica seguidamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2020 se emitió una modificación a la NIC 1 en la que se aclara que los pasivos se deben clasificar como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos existentes a la fecha de los estados financieros. Se establece que la clasificación no se debe ver afectada por las expectativas de la entidad o por eventos ocurridos posterior a la fecha de los estados financieros, por ejemplo, el recibir una dispensa de una entidad financiera luego del incumplimiento de compromisos contractuales (covenants).

Esta modificación también aclara el significado de la referencia de la NIC 1 a lo que es una 'liquidación' de un pasivo.

En 2022, se emitió otra modificación a la NIC 1 que complementa a la anterior en lo relacionado a dispensas recibidas de una entidad financiera, y que precisa que los covenants que una entidad debe cumplir posterior a la fecha de los estados financieros no influyen en la clasificación de una deuda como corriente o no corriente a la fecha de los estados financieros.

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

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2024.

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

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Se confirma que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un 'negocio' (conforme este término se define en la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios').

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones.

El Grupo evaluará el impacto de estos cambios cuando se confirme la fecha de aplicación.

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

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

2.3 Consolidación de estados financieros - Subsidiarias -

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

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

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

Negocios conjuntos -

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

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

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

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

Asociadas -

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

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

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

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

2.4 Información por segmentos (Nota 25) -

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

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

Moneda funcional y moneda de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) -

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

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

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

2.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

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

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

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

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

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

El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Castigos -

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

2.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7) -

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

2.9 Inventarios (Nota 9) -

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

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

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

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

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

2.10 Propiedades de inversión (Nota 13) -

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

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

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

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

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

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

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

2.11 Propiedades y equipos (Nota 12) -

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

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

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

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

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

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

2.12 Deterioro de activos no financieros -

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

2.13 Cuentas por pagar comerciales (Nota 15) -

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

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

2.14 Arrendamientos (Nota 18) -

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

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

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

Activo por derecho de uso -

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

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

Pasivo por arrendamiento -

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

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

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

Excepciones al reconocimiento -

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

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

a) Participación en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Gratificaciones -

El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal del Grupo corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de cada depósito y se reconoce sobre la base del devengado. El Grupo no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

2.17 Ingresos diferidos (Nota 17) -

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

2.18 Provisiones -

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

2.19 Pasivos y activos contingentes (Nota 27) -

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

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

2.20 Capital (Nota 20)-

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

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

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

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

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

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, el Grupo realiza un análisis de portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado trimestralmente. El Grupo, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes del Grupo. Ver Nota 4.2.b.

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

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

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

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

(e) Intereses -

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

(f) Dividendos recibidos -

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

(g) Costos y gastos -

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

2.22 Distribución de dividendos (Nota 20-d) -

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

2.23 Utilidad por acción (Nota 26) -

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

2.24 Eventos subsecuentes (Nota 30) -

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

3 ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgos de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

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

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

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

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

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2022 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/33,785 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/88,871 miles en el 2021).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio de 2023, el Grupo se encuentra revisando con los bancos el mecanismo de reemplazo de tasa de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Asimismo, el Grupo revisó durante el 2022 los efectos producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Producto de esta evaluación, en enero de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR 3M y se comunicó al Banco Scotiabank dicha decisión. A la fecha está en proceso de adecuación de la documentación para firmar el acuerdo de cambio, que se espera realizar en marzo de 2023, que corresponde a la fecha de pago de la deuda.

Las cuentas por cobrar comerciales devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (distintas de los depósitos de los inquilinos) no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. El Grupo está expuesto a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de arrendamiento que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general -

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo.

Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2021.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de PD para cada plazo de vida remanente del crédito y dependiendo de la zona en que se encuentre la operación:

<u>Años</u>	<u>Zona Centro</u>	<u>Zona Lima</u>	<u>Zona Sur</u>	<u>Zona Norte</u>
1	1.96%	3.30%	2.53%	2.27%
2	3.88%	6.50%	5.00%	4.50%
3	5.76%	9.59%	7.41%	6.67%
4	7.60%	12.57%	9.76%	8.79%
5	9.41%	15.46%	12.05%	10.87%
6	11.18%	18.25%	14.28%	12.89%
7	12.92%	20.96%	16.45%	14.87%
8	14.63%	23.57%	18.57%	16.81%
9	16.30%	26.09%	20.63%	18.70%
10	17.94%	28.53%	22.64%	20.55%

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada tanto para los años 2022 y 2021. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") -

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
- Recuperaciones en un periodo de 18 meses.
- Costo de venta del terreno.
- Tasa de descuento anual.
- Ubicación del proyecto.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

<u>ZONA</u>	<u>LGD</u>
Centro	19.97%
Lima	15.63%
Sur	16.12%
Norte	19.60%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

La exposición al incumplimiento representa el valor en libros bruto de los instrumentos financieros sujetos a deterioro, que involucra también los posibles reembolsos anticipados. Para calcular la EAD de un crédito en la Etapa 1, se evalúan los posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses. Para los activos financieros en la Etapa 2 y Etapa 3, la exposición al incumplimiento se determina para eventos a lo largo de toda la vida del instrumento.

Definición de default -

Los activos financieros con deterioro crediticio están definidos por la NIIF 9 -

El Grupo considera que un activo financiero presenta un incumplimiento (default) cuando:

- Es poco probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito al Grupo en su totalidad, o
- El prestatario tiene más de 90 días de vencimiento de cualquier obligación de crédito con el Grupo.

Al evaluar si un prestatario presenta un incumplimiento, el Grupo considera los siguientes indicadores:

Cuantitativo: contratos con más de 90 días en estado de mora; y basado en datos elaborados de fuentes externas como son:

- Cambios significativos en los indicadores de mercado externos.
- Cambios adversos existentes o previstos en el negocio, condiciones económicas o financieras que se espera que causen un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Cambio adverso significativo esperado o real en el entorno de regulación o económico del prestatario que da lugar a un cambio significativo en la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones.
- Análisis de las razones de los no pagos y resultado de las negociaciones

Incremento significativo del riesgo de crédito -

El Grupo ha establecido un marco que incorpora información cuantitativa y cualitativa para determinar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero en particular ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

El Grupo clasifica las operaciones como incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial para aquellas operaciones que presentan atrasos mayores a 30 días.

El Grupo evalúa periódicamente las siguientes señales de alerta y criterios para evaluar si las cuentas por cobrar presentan un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial (Etapa 2):

- Vinculación del prestatario en negocios ilícitos y de fraude.
- Deterioro de los colaterales (valor del terreno).
- Cambios macroeconómicos, normativos, sociales, tecnológicos y medioambientales significativamente adversos.

El Grupo monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;

- Los criterios no se alinean con “point in time” (PiT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido.
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable.
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

La transición de una operación de la Etapa 2 a la Etapa 1, y de la Etapa 3 a la Etapa 2, dependerá si cumplen o no los requisitos de asignación de clasificación anteriormente mencionados. Es decir, si la operación deja de cumplir los requisitos que fueron motivo de clasificación a la Etapa 2 o Etapa 3, la operación será reclasificada a la Etapa 1 o Etapa 2, respectivamente.

Información prospectiva -

Las pérdidas crediticias esperadas consideran información sobre el riesgo crediticio integral. Esta información sobre el riesgo crediticio integral debe incorporar no solo información sobre morosidad, sino también toda la información crediticia relevante, incluida la información macroeconómica con vistas al futuro.

Para cumplir con el requerimiento normativo se ha determinado que la metodología recoja los efectos antes mencionados dentro del resultado de la pérdida esperada.

El propósito de estimar pérdidas crediticias esperadas no es estimar el escenario más desfavorable, ni estimar el escenario más favorable. En su lugar, una estimación de las pérdidas crediticias esperadas reflejará siempre la posibilidad de que ocurra o no ocurra una pérdida crediticia, incluso si el resultado más probable es que no haya pérdida crediticia. Por lo tanto, se requiere la estimación de las pérdidas crediticias esperadas para reflejar un importe probable ponderado y no sesgado que se determina evaluando un rango de resultados posibles.

(ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos -

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento. Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimientos del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (180 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política del Grupo. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35% del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Grupo evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que el Grupo tienen una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 14), de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un capital de trabajo negativo de S/274,714 miles, el cual espera ser revertido con las acciones descritas en la Nota 14(a).

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2022				
Otros pasivos financieros (*)	856,610	252,560	756,814	1,865,984
Cuentas por pagar comerciales	274,567	133,090	-	407,657
Pasivo por arrendamientos (**)	4,176	20,177	24,462	48,815
Otras cuentas por pagar (***)	32,873	-	-	32,873
	<u>1,168,226</u>	<u>405,826</u>	<u>781,276</u>	<u>2,355,329</u>
Al 31 de diciembre de 2021				
Otros pasivos financieros (*)	561,716	888,336	288,456	1,738,508
Cuentas por pagar comerciales	357,427	40,362	-	397,789
Pasivo por arrendamientos (**)	2,593	7,681	16,629	26,903
Otras cuentas por pagar (***)	40,921	-	-	40,921
	<u>962,657</u>	<u>936,379</u>	<u>305,085</u>	<u>2,204,121</u>

- (*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2022 S/590,231 miles (S/172,188 miles al 31 de diciembre 2021).
- (**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2022 S/15,625 miles (S/10,537 miles al 31 de diciembre 2021).
- (***) No incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes.

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el pasivo total (sin el pasivo por impuesto a las ganancias diferido y el ingreso diferido) menos el efectivo y equivalentes de efectivo, entre el patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.50 veces.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, fueron como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	1,775,307	2,061,165
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(154,857)	(233,189)
Deuda neta (A)	1,620,450	1,827,976
Total patrimonio (B)	<u>2,663,177</u>	<u>2,730,369</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.61</u>	<u>0.67</u>

- (*) El Grupo en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos y pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

3.3 Estimación del valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por el Grupo para sus instrumentos financieros a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición.

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (Nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos del Grupo).

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y de 2021:

	<u>Nivel 1</u> S/000	<u>Nivel 2</u> S/000	<u>Nivel 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2022				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,501	-	-	1,501
Derivados de cobertura	-	-	15,523	15,523
Propiedades de inversión	-	-	3,307,782	3,307,782
Al 31 de diciembre de 2021				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	1,211	-	-	1,211
Propiedades de inversión	-	-	3,547,937	3,547,937
Pasivos:				
Derivados de cobertura	-	-	9,434	9,434

No hubo transferencias entre niveles 1 y 2 durante el año.

El valor razonable de los instrumentos financieros transados en mercados activos se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Un mercado se entiende como activo si los precios de cotización están regularmente disponibles en bolsa, negociador, bróker, y representan transacciones reales y regulares de mercado sobre la base de libre competencia. La cotización usada para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio vigente ofrecido. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas del Grupo. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar un instrumento financiero valor razonable son observables, el instrumento se clasifica como de nivel 2 y si fueran no observables, el instrumento se clasifica como de nivel 3.

4 ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado. Si éste es el caso, se determina una pérdida por deterioro entre el valor recuperable de la inversión y su valor en libros. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. La vacancia promedio para el periodo 2021 fue de 21% para oficinas del CER, 44% para Oficinas del Centro Comercial Camino Real y 15% para Cronos. La vacancia para el año 2022 es en promedio 22% para oficinas del Centro Empresarial Real, 45% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 10% para oficinas del edificio Cronos. A partir del 2023 en adelante, se estima una vacancia promedio de 5-6% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos y 10% para oficinas del Centro Comercial Camino Real.

Los gastos operativos representan en promedio el 20% de los ingresos totales, y se mantiene el porcentaje a lo largo de la proyección. Se ha considerado una tasa de crecimiento anual de renta de mercado para las Torres de San Isidro y Cronos de entre 2% a 3%, y un ajuste anual de 2% para los gastos. El CAPEX considerado en los flujos es proporcionado por el área de Property Management y Proyectos, los cuales se basan en proyectos de mejora de las Torres, remodelación y habilitación de oficinas.

Respecto al Centro Comercial Camino Real que se encuentra en etapa de remodelación, no se considera ocupación en esta etapa. Se estima abrir al público entre diciembre de 2024 y enero de 2025.

Por las propiedades de inversión en etapa de construcción y los terrenos, el Grupo para determinar su valor razonable contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

(iii) Valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales -

El valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales se basa en los precios de cotización a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(iv) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos del Grupo se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la Nota 3.1.b.i. y Nota 7-f).

(v) Impuestos -

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Grupo cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros consolidados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir. Cualquier cambio en la tasa tributaria afectará el impuesto a la renta diferido activo y pasivo. Este cambio será reconocido en el estado consolidado de resultados integrales durante el periodo en el que el cambio se haga efectivo.

El impuesto a las ganancias diferido activo es reconocido únicamente en la medida en que sea probable que existan ingresos imponibles futuros contra los que las diferencias temporales y pérdidas tributarias pueden ser utilizadas. La Gerencia efectúa estimaciones de la provisión para impuesto a las ganancias diferido activo. Esta provisión puede ser aumentada o disminuida si el Grupo determina que será más probable que la provisión necesite ajustes. Si no es probable que una posición tributaria sea finalmente realizada, no se registrará ningún beneficio tributario.

El Grupo basa sus estimados de esta provisión sobre la base de las evidencias disponibles que incluyen datos históricos, ingresos proyectados, transacciones corrientes y estrategias de planeamiento. El impuesto a las ganancias diferido activo se sustenta en el supuesto de que el Grupo continuará generando ingresos en el futuro. Si la Gerencia determina que sus ingresos futuros no serán suficientes para cubrir el impuesto a las ganancias diferido activo, ajustará la valuación contable del impuesto a las ganancias diferido activo.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicio crítico en la aplicación de las políticas contables -

a. Cambio de uso de propiedades de inversión (Nota 2.10)

Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.

b. Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (Nota 2.21-a)

Como se describe en la Nota 2.21-a, la política del Grupo para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis de portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. La Compañía considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos son factores relevantes que deben ser tomados en cuenta para determinar el factor de ajuste. Es por ello que, en el último trimestre del 2022 al encontrarse en un contexto distinto, el Grupo ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el comportamiento actual del portafolio de los clientes del Grupo.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIAS

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022				
Nota	Designado como Instrumento de cobertura S/000	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/000	Medidos al costo amortizado S/000	Total S/000
Activos financieros				
	6	-	154,857	154,857
	7	-	971,365	971,365
	8	15,523	2,045	17,568
	10	-	2,285	2,285
		-	-	-
		-	1,501	1,501
		15,523	1,501	1,130,552
		-	-	1,147,576
Pasivos financieros				
	14	-	1,275,753	1,275,753
	15	-	407,656	407,656
	16	-	32,873	32,873
	10	-	254	254
		-	-	-
		-	1,716,536	1,716,536
Activos financieros				
	6	-	233,189	233,189
	7	-	1,001,752	1,001,752
	8	-	18,590	18,590
	10	-	245	245
		-	-	-
		-	1,211	1,211
		-	1,211	1,253,776
		-	-	1,254,987
Pasivos financieros				
	14	-	1,566,320	1,566,320
	15	-	397,789	397,789
	16	9,434	31,486	40,920
	10	-	254	254
		-	-	-
		9,434	-	1,995,849
		-	-	2,005,283

(*) No incluye proyecto por obra de impuesto, crédito fiscal por impuesto general a las ventas, anticipos de clientes y crédito por impuesto a las ganancias.

(**) No incluyen anticipos y créditos fiscales.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

La calidad crediticia de los activos financieros que no estén vencidos ni deteriorados puede ser evaluada al referenciarla a las clasificaciones externas de riesgo (si están disponibles) o sobre la base de información histórica sobre los índices de incumplimiento de sus contrapartes.

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

Efectivo y equivalentes de efectivo (*)

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
A+	110,592	227,218
A-	4,181	84
A	<u>40,019</u>	<u>5,805</u>
	<u>154,792</u>	<u>233,107</u>

(*) La diferencia del saldo total de "efectivo y equivalentes de efectivo" de la Nota 6 corresponde al saldo de fondos fijos.

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Inversiones financieras disponibles para la venta		
P1-	1,501	1,211

Las clasificaciones de "AA, A+, A-, AAA+" representan las calificaciones crediticias altas. Para las entidades financieras, fondos de inversión y entidades privadas, las clasificaciones se derivan de las agencias calificadoras de riesgo autorizados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas corrientes (a)	89,005	152,883
Depósitos a plazo (b)	55,000	77,500
Fondos fijos	<u>65</u>	<u>82</u>
	144,070	230,465
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental (c)	8,434	1,569
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank (d)	<u>2,353</u>	<u>1,155</u>
	<u>154,857</u>	<u>233,189</u>

(a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses a tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/67,086 miles y US\$8,562 miles en moneda extranjera (S/95,948 miles y US\$14,922 miles al 31 de diciembre de 2021). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.

(b) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo mantiene depósitos a plazo con vencimientos de 21 días y 90 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/1,304 miles y S/406 miles, respectivamente, ver nota 23.

- (c) En junio de 2017, la Compañía suscribió un primer contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: “Real 1, Real 3 y Real 5”, incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver Nota 14(c.1).

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: “Real 6 y Real 10”, incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos, ver Nota 14(c.1).

A inicios del 2022, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro. Asimismo, a partir de abril de 2022, se incorporó, de manera temporal al Patrimonio Fideicometido San Isidro, la Torre Pilar, así como los flujos que genera este inmueble con el propósito de fortalecer la estructura del patrimonio.

- (d) En noviembre de 2021, Multimercados Zonales S.A.C actuando como Originador constituyó un fideicomiso de titulización con Scotia Tituladora como Fiduciario, donde el Originador transfiere en fideicomiso los derechos de cobro y flujos dinerarios, originados por la explotación comercial del Centro Comercial “Minka”, en favor del Fiduciario, con el propósito de que estos conformen el Patrimonio Fideicometido y de esa manera realizar la primera emisión de bonos de titulización, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicometido los cuales fueron colocados por oferta privada conforme a lo que se establezca en el Acto Constitutivo y/o el Acto Complementario respectivo, dentro del marco del Programa, ver Nota 14(c.2).

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	968,737	995,830
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b) y (e)	19,425	21,205
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>448</u>	<u>442</u>
	988,610	1,017,477
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c) y (d)	(<u>17,245</u>)	(<u>15,725</u>)
	<u>971,365</u>	<u>1,001,752</u>
Por plazo -		
Porción corriente	213,275	293,708
Porción no corriente	<u>758,090</u>	<u>708,044</u>
	<u>971,365</u>	<u>1,001,752</u>

- (a) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por el Grupo en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 23% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo ha reconocido S/92,284 miles y S/68,382 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (b) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.
- (c) El riesgo de crédito de cliente es gestionado por cada segmento de negocio sujeto a la política y procedimientos establecidos por el Grupo. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (d) El movimiento de la estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	15,725	29,971
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales (f.2), Nota 21(a)	4,896	-
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, Nota 21(a)	883	2,071
Recupero pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, Nota 22(a)	-	(13,904)
Otros recuperos Nota 22(a)	(1,666)	(1,075)
Castigos	(2,594)	(1,338)
Saldo final	<u>17,245</u>	<u>15,725</u>

Durante el 2021 el Grupo generó recuperos de pérdida esperada de cuentas por cobrar por S/13,904 miles por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica, así como la resolución de contratos con atraso de pago de cuotas, deteriorado durante la pandemia en el periodo 2020.

- (e) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales del Grupo por arrendamientos de oficinas y locales comerciales, sobre las cuales se ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u> <u>Comerciales</u> S/000	<u>Pérdida esperada</u> <u>de crédito</u> S/000	<u>Neto</u> S/000
Al 31 de diciembre de 2022			
Vigentes -	3,355	-	3,355
Vencidas -			
De 1 a 180 días	8,975	47	8,928
Mayores a 180 días	<u>7,095</u>	<u>4,606</u>	<u>2,489</u>
	<u>19,425</u>	<u>4,653</u>	<u>14,772</u>
Al 31 de diciembre de 2021			
Vigentes -	-	-	-
Vencidas -			
De 1 a 180 días	6,535	-	6,535
Mayores a 180 días	6,759	45	6,714
	<u>7,911</u>	<u>7,683</u>	<u>228</u>
	<u>21,205</u>	<u>7,728</u>	<u>13,477</u>

- (f) El análisis de los cambios de la correspondiente pérdida esperada de las cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, bajo el enfoque general, se presenta a continuación:

(f.1) Importe bruto en libros de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado:

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	710,578	100,159	45,494	856,231
Nuevos activos originados	414,122	22,507	7,114	443,743
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(249,775)	(16,467)	(6,326)	(272,568)
Transferencias a la Etapa 1	28,755	(25,813)	(2,942)	-
Transferencias a la Etapa 2	(81,712)	84,649	(2,937)	-
Transferencias a la Etapa 3	(19,162)	(10,943)	30,105	-
Castigos	(72,017)	(28,945)	(20,378)	(121,340)
Saldo al final del año (*)	<u>730,789</u>	<u>125,147</u>	<u>50,130</u>	<u>906,066</u>
Año 2021				
Saldo al inicio del año	627,122	81,602	78,648	787,372
Nuevos activos originados	356,041	28,777	9,714	394,532
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(161,541)	(15,436)	(5,234)	(182,211)
Transferencias a la Etapa 1	28,292	(21,954)	(6,338)	-
Transferencias a la Etapa 2	(56,732)	60,461	(3,729)	-
Transferencias a la Etapa 3	(12,290)	(5,430)	17,720	-
Castigos	(70,222)	(27,852)	(45,282)	(143,356)
Saldo al final del año (*)	<u>710,670</u>	<u>100,168</u>	<u>45,499</u>	<u>856,337</u>

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2022, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, lotes industriales, venta de lotes especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/11,980 miles, S/49,892 miles, S/0 y S/798 miles, respectivamente (S/30,382 miles, S/107,934 miles, S/376 miles y S/803 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2021).

(f.2) Movimiento de la estimación por la pérdida esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado:

	<u>Etapa 1</u> S/000	<u>Etapa 2</u> S/000	<u>Etapa 3</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Año 2022				
Saldo al inicio del año	1,308	552	4,715	6,575
Nuevos activos originados	1,102	186	1,010	2,298
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(234)	(21)	(237)	(492)
Transferencias a la Etapa 1	78	(71)	(7)	-
Transferencias a la Etapa 2	(727)	748	(21)	-
Transferencias a la Etapa 3	(3,162)	(1,742)	4,904	-
Castigos	(7,206)	(4,068)	(3,130)	(14,404)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	11,265	5,620	528	17,413
Saldo al final del año (*)	<u>2,424</u>	<u>1,204</u>	<u>7,762</u>	<u>11,390</u>

	<u>Etapa 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapa 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2021				
Saldo al inicio del año	8,058	2,493	9,927	20,478
Nuevos activos originados	606	165	1,107	1,878
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(374)	(32)	(264)	(670)
Transferencias a la Etapa 1	53	(43)	(10)	-
Transferencias a la Etapa 2	(295)	307	(12)	-
Transferencias a la Etapa 3	(1,505)	(666)	2,171	-
Castigos	(7,395)	(3,473)	(6,539)	(17,407)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	<u>2,158</u>	<u>1,802</u>	<u>(1,666)</u>	<u>2,294</u>
Saldo al final del año (*)	<u><u>1,306</u></u>	<u><u>553</u></u>	<u><u>4,714</u></u>	<u><u>6,573</u></u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2022, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/5,855 miles (S/9,151 miles al 31 de diciembre de 2021).

(g) El vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales no corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Más de un año	106,658	198,958
Entre tres y cinco años	279,778	163,311
Más de cinco años	<u>371,654</u>	<u>345,775</u>
	<u><u>758,090</u></u>	<u><u>708,044</u></u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	36,236	34,068
Activo por valor razonable de instrumentos financieros		
Derivados, Nota 20(e)	15,523	-
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (b)	13,878	22,366
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	5,043	5,043
Anticipos a proveedores (d)	2,259	1,749
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	3,382
Impuestos en trámite de devolución (f)	1,055	4,881
Reclamo por reintegro de conexión Calidda (g)	-	9,773
Fondo sujeto a restricción escrow por venta de centros comerciales (h)	-	4,989
Préstamos por cobrar a terceros	196	513
Préstamos por cobrar al personal	196	104
Otros	<u>857</u>	<u>2,334</u>
	<u>77,086</u>	<u>89,202</u>
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (i)	<u>(4,247)</u>	<u>(4,166)</u>
	<u><u>72,839</u></u>	<u><u>85,036</u></u>
Por plazo -		
Corriente	53,438	68,775
No corriente	<u>19,401</u>	<u>16,261</u>
	<u><u>72,839</u></u>	<u><u>85,036</u></u>

- (a) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2022, S/16,722 miles se presentan como parte no corriente (S/11,758 miles al 31 de diciembre de 2021).
- (b) Al 31 de diciembre de 2022 el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/11,347 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/2,531 miles (S/14,457 miles y S/7,909 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2021).
- (c) Con fecha 23 de octubre de 2017, el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - Osinergmin falló a favor del Grupo respecto al reclamo presentado a una entidad del sector eléctrico, por la devolución de las contribuciones reembolsables correspondientes a la ejecución de las obras "Subsistema de distribución primario, secundario e instalaciones de alumbrado público construidos a favor de cinco urbanizaciones desarrolladas por el Grupo ubicadas en el distrito de Carabaylo". Durante el 2022, el Grupo ha reconocido un valor descontado de S/81 miles (S/92 miles en 2021), ver Nota 23-b. La expectativa de cobro de la gerencia es el 2025.

Por otro lado, en el año 2018 se realizó un análisis sobre el cumplimiento de las contribuciones reembolsables que devengaron el cuarenta por ciento y procedió a realizar un castigo a la cuenta por cobrar de S/3,734 miles, por el no cumplimiento del mencionado factor.

- (d) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (e) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. En el año 2022, se ha compensado S/ 1,539 miles como parte del Impuesto a la Renta del año 2021. El saldo de S/1,843 miles se espera aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada.
- (f) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite devolución, los cuales se han venido devolviendo por la SUNAT los últimos años.
- (g) Corresponde a una cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis. Se estimaba que la recuperabilidad de la mencionada inversión se realizará en cuatro años, la que se iría realizando en función al consumo del servicio del gas natural de los futuros clientes que adquieran lotes en el proyecto Macropolis; en tal sentido. Al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por cobrar fue cobrada en su totalidad.
- (h) Producto de la venta de los centros comerciales Plaza del Sol Piura, Plaza de la Luna Piura, Plaza del Sol Ica y Plaza del Sol Huacho realizada en años anteriores, se constituyeron dos fondos de Escrow por US\$ 5,000 miles y US\$ 9,394 miles, respectivamente, los cuales garantizan (i) el cumplimiento de todas las obligaciones de indemnización asumidas por el Grupo y (ii) el pago del precio de compra correspondiente al área remanente. Este Escrow fue retenido al Grupo de manera proporcional al precio de venta por un total de US\$14,394 miles. Estos fondos se liberarían de la siguiente manera: (i) hasta el año 2020, el 75% del fondo (ya liberado) y (ii) en el año 2022, el 25% (pendiente de liberar), por consiguiente, al 31 de diciembre de 2022 el saldo fue totalmente liberado.

- (i) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(4,166)	(5,273)
Estimado para valor presente, Nota 23 (b)	(81)	(92)
Recupero (*)	-	1,201
Otros	-	(2)
Saldo final	<u>(4,247)</u>	<u>(4,166)</u>

- (*) Durante el 2021 el Grupo reconoció un recupero de pérdida esperada de S/1,201 miles por valor del dinero en el tiempo correspondiente cuenta por cobrar a Calidda por la inversión realizada en la construcción de la Red de gas natural en el proyecto Macropolis (Nota 8-g), la misma que se cobró en su totalidad en el 2022.

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

9 INVENTARIOS, NETO

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	306,631	238,621
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (b)	13,836	22,605
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	58,108	88,548
Otros terrenos	<u>15,276</u>	<u>8,243</u>
	<u>393,851</u>	<u>358,017</u>

- (a) Corresponde a los lotes de terrenos con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es de aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lima	155,239	108,633
Lurín	104,671	81,348
Trujillo	20,882	9,756
Tacna	8,210	68
Ica	7,388	12,007
Chiclayo	6,369	7,765
Piura	2,890	16,198
Huancayo	<u>982</u>	<u>2,846</u>
	<u>306,631</u>	<u>238,621</u>

- (b) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses y al 31 de diciembre de 2022 corresponden a los proyectos Palmeras 6, Casa Blanca 6 ubicadas en Piura y Chiclayo. Los proyectos Golf de Santa Clara 1 y Granados 1, ubicados en Lima y Tacna, respectivamente, fueron entregados durante el 2022. A continuación, se detalla la distribución:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Chiclayo	7,062	-
Piura	6,774	-
Lima	-	17,047
Tacna	-	5,558
	<u>13,836</u>	<u>22,605</u>

- (c) Los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lima, Lurín, Chiclayo, Junín y Tacna; corresponden a los proyectos La Planicie 4B, Casa Blanca 7, Valle Real 4 y Granados 2, respectivamente. Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El proyecto Altos del Valle 5-B, ubicado en la ciudad de Trujillo, fue entregado en el 2022. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Lima	22,939	49,106
Lurín	18,995	16,601
Junín	6,802	6,802
Tacna	4,724	-
Chiclayo	4,648	4,956
Trujillo	-	11,083
	<u>58,108</u>	<u>88,548</u>

- (d) Durante el 2022, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/528,665 miles y S/53,951 miles, respectivamente (S/609,614 miles y S/85,508 miles, respectivamente en el 2021), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Asimismo, en el 2022, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/239,658 miles y S/35,733 miles, respectivamente (S/287,826 miles y S/53,593 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2021, respectivamente).

Durante el 2022 y de 2021 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/35,877 miles y S/40,624 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2022 y 2021 por S/15,852 miles y S/30,078 miles, respectivamente.

- (e) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

(a) Transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.C.	174	155

(b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas comprenden:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000	<u>Por cobrar</u> S/000	<u>Por pagar</u> S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, (Nota 7 y 15)				
Negocio conjunto -				
Villa Club S.A.	252	-	264	-
Paz Centenario S.A.	6	11	59	11
Inversiones Real Once S.A.	190	-	119	4
	<u>448</u>	<u>11</u>	<u>442</u>	<u>15</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Inversiones Real Once S.A.	368	-	245	-
Villa Club S.A.	-	254	-	254
	<u>368</u>	<u>254</u>	<u>245</u>	<u>254</u>
Asociadas -				
Enotria S.A. (a)	1,917	-	-	-
	<u>2,285</u>	<u>254</u>	<u>245</u>	<u>254</u>

(a) Corresponden a dividendos declarados por la asociada pendientes de cobro.

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

Durante el año 2022, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/11,798 miles (S/9,666 miles durante el año 2021). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

11 INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Negocios conjuntos	87,573	136,372
Asociadas	<u>20,100</u>	<u>18,871</u>
	<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

El detalle de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos comprende:

	Participación en el capital		Valor en libros	
	2022	2021	2022	2021
	%	%	S/000	S/000
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	73,339	118,726
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	7,021	10,303
Inversiones Real Once S.A. (c)	50.00	50.00	7,213	7,343
			<u>87,573</u>	<u>136,372</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	20,100	18,871
			<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

- (a) Paz Centenario S.A. se constituye con el aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos y condominios de casas para vivienda. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (b) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el "Grupo Censal S.A.C." con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El "Grupo Censal S.A.C." inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.
- (c) La actividad económica de Inversiones Real Once S.A. es principalmente el arrendamiento de estacionamientos y locales comerciales, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

El valor de la inversión incluye una plusvalía por S/3,070 miles, surgida en la adquisición de este negocio conjunto.

- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo, ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (e) El movimiento de las inversiones en negocios conjuntos y asociadas es como sigue:

	2022	2021
	S/000	S/000
Saldo inicial	155,243	190,425
Devolución de aportes de inversión(f)	(49,463)	(21,125)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos (g)	7,156	(6,568)
Dividendos recibidos de asociadas (h)	(3,835)	(7,489)
Ajuste a la participación en los resultados de negocios conjuntos	(1,428)	-
Saldo final	<u>107,673</u>	<u>155,243</u>

- (f) Durante el 2022, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/49,463 miles (S/21,125 miles durante el 2021).

- (g) Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/7,156 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/130 miles y S/1,855, respectivamente y S/5,065 miles y S/4,076 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente (al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/6,568 miles en resultados provenientes de su participación en la pérdida de Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/928 miles y S/9,856, respectivamente y S/1,779 miles y S/2,437 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente). Los resultados se presentan en el rubro "Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.
- (h) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo ha recibido dividendos por S/3,835 miles (pendientes de pago S/1,917 miles) y S/7,489 miles, respectivamente de su asociada Enotria S.A..

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

A continuación, se presenta el movimiento y composición del rubro:

	<u>Edificios e instalaciones</u> S/000	<u>Equipos diversos y de cómputo</u> S/000	<u>Maquinaria y equipo</u> S/000	<u>Unidades de transporte</u> S/000	<u>Muebles y enseres</u> S/000	<u>Obras en Curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2021	55,113	18,417	9,185	1,652	6,096	70	90,533
Adiciones	1,151	149	7	-	-	183	1,490
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	(16,627)	(5,234)	(1,374)	(243)	(926)	-	(24,404)
Reclasificaciones	14,304	(8,043)	(7,607)	(956)	(2,280)	(14)	(4,596)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	53,941	5,288	211	453	2,890	240	63,023
Adiciones	101	249	-	112	-	816	1,278
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	(444)	(370)	-	-	-	-	(814)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	53,598	5,167	211	565	2,890	1,056	63,487
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2021	(20,749)	(15,716)	(5,295)	(1,604)	(4,988)	-	(48,352)
Adiciones (a)	(5,743)	(839)	(26)	(81)	(486)	-	(7,175)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	15,402	5,091	1,368	232	804	-	22,897
Reclasificaciones	(12,214)	8,488	3,840	1,120	3,361	-	4,596
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(23,304)	(2,976)	(112)	(333)	(1,309)	-	(28,034)
Adiciones (a)	(3,949)	(657)	(16)	(46)	(420)	-	(5,088)
Ventas y/o retiros, Nota 22(b)	203	302	-	-	-	-	505
Ajustes	-	-	-	-	2	-	2
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(27,050)	(3,331)	(128)	(379)	(1,727)	-	(32,615)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2021	30,637	2,312	99	121	1,580	240	34,989
Al 31 de diciembre de 2022	26,548	1,836	83	186	1,163	1,056	30,872

- (a) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 21-a.
- (b) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las "Propiedades y equipo" será recuperado con las utilidades futuras que genere el Grupo.
- (d) La Compañía no mantiene activos totalmente depreciados en uso relevantes al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.

13 PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Oficinas (a)	1,050,025	1,073,179
Urbanizaciones (b)	586,885	500,449
Industrial (c)	652,804	936,234
Centros comerciales (d)	622,343	620,286
Banco de tierras (e)	<u>395,725</u>	<u>417,789</u>
	<u><u>3,307,782</u></u>	<u><u>3,547,937</u></u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (b) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial cuya venta no está prevista en el corto plazo. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Cañete, Ica, Piura, Huancayo, Tacna y Trujillo. Los proyectos más importantes son Entrevalles, Golf de Santa Clara en Lima; Arenas de San Antonio, en Cañete, Las Palmeras en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, así como La Alborada en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él. Durante el 2022 el Grupo transfirió al rubro de Urbanizaciones el proyecto Entrevalles el que contará con diez etapas. La primera etapa ya fue entregada y la segunda etapa se encuentra en proceso inicial de habilitación urbana del rubro de inventarios.
- (d) Al 31 de diciembre del 2022 y de 2021, corresponde al Centro Comercial Minka. Asimismo, incluye el Centro Comercial Camino Real que está en plena tramitación de licencias para su remodelación.
- (e) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (f) Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/103,896 miles y S/100,614 miles, respectivamente.

(g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	3,547,937	3,360,734
Compra de inmuebles (h)	36,658	129,502
Costos incurridos por obras en curso (i)	72,467	68,012
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(97,147)	(126,536)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(3,855)	(38,488)
Cambios en el valor razonable (j)	(210,854)	154,713
Provisión por dudas en la recuperabilidad pagos (o.1)	(17,490)	-
Ajustes al valor razonable (*)	(19,934)	-
Saldo final	<u>3,307,782</u>	<u>3,547,937</u>

(*) Ajuste es producto del efecto de la corrección de la categoría de inmueble de unas propiedades de inversión.

(h) Al 31 de diciembre de 2022, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos Proyecto Almonte por el reajuste de precio de compra por S/33,826 miles, ubicado en Lurin-Lima, denominado Macrópolis Sur; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/2,030 miles, (iii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante reorganización societaria por S/802 miles. Al 31 de diciembre de 2021, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos adquiridos a terceros por S/122,563 miles ubicado en Cañete Lima, denominado Chutana 2 de 60 Has, (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/5,133 miles, (iii) pagos de alcabala por inmuebles transferidos mediante la reorganización societaria por S/1,543 miles y (iv) pagos de alcabala por el terreno de Las Salinas S/263 miles.

(i) Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos, Centro Comercial Camino Real, Centro Comercial Minka y terrenos no operativos por S/47,938 miles, S/17,526 miles, S/1,733 miles, S/4,774 miles y S/497 miles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de edificios del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real, remodelaciones en Centro Comercial "Minka", y terrenos no operativos por S/40,276 miles, S/20,458 miles, S/2,609 miles, S/2,198 miles, y S/2,471 miles, respectivamente.

(j) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontado para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación en el largo plazo y posterior desarrollo, al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a "Coste de Reposición", la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, investigación de terrenos comparables, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y no apalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Grupo contrata a expertos tasadores y valuadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene el Grupo. Asimismo, la Gerencia realiza revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros consolidados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Industrial	(13,048)	78,269
Oficinas (k)	(59,444)	38,338
Lotes y macrolotes	(151,050)	19,055
Centros comerciales	(7,248)	19,051
	<u>(230,790)</u>	<u>154,713</u>

La variación del valor razonable del 2022 incluye el ajuste de valor razonable S/19,934 miles.

- (k) A continuación se presenta el detalle de los principales supuestos utilizados en la valuación y estimación del valor de mercado de las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas y de locales comerciales:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$15-US\$33	US\$16-US\$33
Inflación de largo plazo	+2% anual	+2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 10%	5% - 10%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2% - 3%	2.25% - 3%
Tasa de descuento	7.54% - 8.51%	7.69% - 8.51%

La siguiente tabla presenta la sensibilidad de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	<u>% de variación</u>	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	+5%	71,780	76,630
Disminución	-5% (	71,780) (	76,630)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	+5%	59,893	43,465
Disminución	-5% (	58,893) (	43,465)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	+0.5% (	113,703) (	116,676)
Disminución	-0.5%	135,875	139,454

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

- (l) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2022:

	Terceros	
	US\$000	S/000
Periodo		
Hasta un año	18,824	43,069
Entre uno y cinco años	40,906	73,145
Más de cinco años	<u>16,641</u>	<u>62,056</u>
Total	<u><u>76,371</u></u>	<u><u>178,270</u></u>

- (m) Los ingresos por arrendamientos comprometidos con el Grupo y con el patrimonio en fideicomiso, (que se encuentran garantizados con los edificios Real 1, Real 3, Real 5, Real 6 y Real 10)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	S/000	S/000
Hasta un año	114,976	102,584
Entre uno y cinco años	229,407	205,777
Más de cinco años	125,624	99,050

- (n) El Grupo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

- (o) Contrato por predio adquirido en Chilca -

El 30 de marzo de 2021, Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38.6 millones.

El 25 octubre 2022 CDU ha resuelto de pleno derecho el Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil, por incumplimiento de los vendedores a lo establecido en la cláusula décima del Contrato referida a la cláusula anticorrupción.

La posición de CDU es que como consecuencia de la resolución de pleno derecho antes mencionada, actualmente CDU no es propietario del inmueble materia del Contrato; no tiene obligación alguna de pago del saldo de precio de la compraventa; tiene derecho a reclamar la devolución del monto del precio efectivamente pagado a la fecha ascendente aproximadamente a US\$6.4 millones; así como la devolución de los Pagarés no cancelados por US\$32 millones aproximadamente; y, tiene derecho de retención respecto del inmueble en tanto no le devuelvan el monto efectivamente pagado y los Pagarés que fueron entregados en virtud del Contrato. Cabe mencionar que los vendedores de este inmueble han cuestionado la resolución de pleno derecho del Contrato. Por ello, en los siguientes días se iniciará un proceso arbitral entre las Partes en el que un tribunal arbitral se pronunciará sobre esta controversia.

Al existir esta controversia sobre la resolución de pleno derecho del Contrato se ha registrado en los estados financieros: Otros gastos no operativos extraordinarios por S/17.4 millones (Nota 22-b). Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el inmueble se registra en los estados financieros consolidados a sus correspondientes valores de tasación.

14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Este rubro comprende:

	<u>Total</u>		<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios (a)	667,385	1,100,985	575,256	174,879	92,129	926,106
Pagarés (b)	143,824	161,919	143,824	161,919	-	-
Bonos (c)	<u>464,544</u>	<u>303,416</u>	<u>4,921</u>	<u>169,570</u>	<u>459,623</u>	<u>133,846</u>
	<u>1,275,753</u>	<u>1,566,320</u>	<u>724,001</u>	<u>506,368</u>	<u>551,752</u>	<u>1,059,952</u>

(a) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene un préstamo sindicado en dólares por US\$114,000 (US\$138,000 miles al 31 de diciembre de 2021) a tasa variable (libor a 90 días más 2.50%) y otro en soles por S/25,359 miles (S/30,699 miles al 31 de diciembre de 2021) a tasa fija (7.45%). Este préstamo es liderado por el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. en asociación con el Banco Internacional del Perú S.A.A. y Banco Itaú y se firmó el 17 de junio de 2019, los fondos se destinaron para reestructuración de deuda.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene préstamos de mediano plazo con bancos locales en soles por S/408,352 miles a una tasa promedio de 6.34% y en dólares por US\$27,982 miles a una tasa promedio de 4.68%. Durante 2022, el Grupo priorizó la reducción y reperfilamiento de deuda en el negocio de renta de oficinas, pre cancelando préstamos de mediano plazo y corto plazo, con la emisión de un bono corporativo garantizado con mayor duración y plazo de gracia (Nota 14-c.3).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 6.66% en moneda nacional y 2.45% en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene diversos contratos por préstamos a tasa fija con diferentes entidades bancarias, que devengan tasas de interés ponderada de 5.89% en moneda nacional

Estos préstamos bancarios han sido contratados en su mayoría para compra de terrenos, reperfilamiento de deuda y capital de trabajo.

El contrato del préstamo sindicado estipula cuatro covenants, los que se determinan en función a los estados financieros consolidados, los mismos que en opinión de la Gerencia se vienen cumpliendo.

Los ratios que debe cumplir el Grupo, a nivel de cifras consolidadas, son los siguientes:

- El ratio de apalancamiento, medido como la deuda financiera total menos el efectivo o equivalente efectivo, entre el EBITDA ajustado (*) de los últimos cuatro trimestres, no debe ser mayor que 4.0 veces a diciembre 2022.
- El ratio de endeudamiento, medido como la división entre el pasivo total menos el pasivo por impuesto a las ganancias diferido, y el patrimonio neto consolidado, no debe ser mayor a 1.5 veces en cualquier momento.

- El ratio de cobertura de interés, medido como la división entre el EBITDA ajustado y gastos financieros consolidados, no debe ser menor a 2.75 veces en cualquier momento.
- El ratio de cobertura de servicio de deuda, medido como la división entre el EBITDA ajustado más el efectivo o equivalente de efectivo menos los dividendos pagados; y la parte corriente de la deuda a largo plazo más los gastos financieros netos para cualquier año fiscal, debe ser mayor a 1.25 veces a diciembre 2022. Este es el único ratio que se mide al cierre de cada año (sólo una vez).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye un ratio de cobertura de activos que debe ser mayor o igual a 1.3 veces al saldo de la deuda del préstamo sindicado (valor comercial de los activos sobre el saldo de deuda).

(*) El EBITDA ajustado consolidado es aquel medido como la utilidad operativa más depreciación y amortización, más dividendos recibidos menos el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión y más la revaluación del costo de venta según las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Gerencia del Grupo identificó que, al 31 de diciembre de 2022 y debido a que se incurrió en otros gastos no operativos extraordinarios, se está incumpliendo dos ratios financieros (ratio de apalancamiento $4.09x > 4.0x$ y ratio de cobertura de interés $2.67x < 2.75x$). En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, se procedió a reclasificar las obligaciones financieras de las deudas vinculadas al incumplimiento a deuda corriente en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022. Esta reclasificación temporal da como resultado el incumplimiento de un ratio financiero adicional (ratio de cobertura de servicio de deuda $0.62 < 1.25$). Al respecto, se viene coordinando la comunicación del incumplimiento y solicitud de la dispensa correspondiente ("waiver") de todas y cada una de las consecuencias que bajo los contratos de crédito se generarían por haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado.

Excepto por este ratio financiero, la Gerencia confirma que se encuentra en cumplimiento de los demás ratios financieros y obligaciones.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2021 con los ratios financieros y obligaciones del préstamo sindicado.

(b) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con principales bancos de Perú por un total de S/ 140,300 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.64% en moneda nacional y 4.80% en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene cuatro pagarés firmados para capital de trabajo con el Banco Interamericano de Finanzas, Banco de Crédito del Perú, Banco Pichincha y Banco Itaú por un total de S/159,950 miles. Estos pagarés devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 2.60% en moneda nacional y 2.51% en moneda extranjera.

(c) Bonos -

(c.1) Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Directorio el Grupo del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, el Grupo emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la misma. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo identificó que, de acuerdo a los estados financieros no auditados de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas (Centenario Renta Inmobiliaria S.A.) al 31 de diciembre de 2021, se incumplió uno de los ratios financieros de dichos Bonos (ratio de cobertura del servicio de deuda $1.17 < 1.20$). Al respecto, con fecha 21 de febrero de 2022, se aprobó en Asamblea Universal de Bonistas, dispensar de manera anticipada (“waiver”) de todas y cada una de las consecuencias que bajo el Contrato Marco se generarían de haber incurrido en el evento de incumplimiento antes mencionado, sujeto a que los estados financieros auditados 2021 de los Bonos Titulizados del Fideicomiso de Oficinas confirmen dicho incumplimiento. En consecuencia, en cumplimiento de las NIIF, el Grupo procedió a reclasificar las obligaciones financieras no corrientes vinculados a este Bono como corrientes en el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo cumplió con el referido ratio financiero, por lo que clasifica las obligaciones financieras de este Bono de acuerdo al vencimiento contractual.

Excepto por el ratio financiero mencionado, la Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(c.2) Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Multimercados Zonales S.A.C del 27 de agosto del 2021, se aprobó el Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C hasta por un monto máximo en circulación de S/300,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 24 de noviembre de 2021, Multimercados Zonales en calidad de Originador y Scotia Titulizadora como Fiduciario realizan la primera emisión de Bonos de Titulización por S/135,000 miles a un plazo de 20 años, a través del Patrimonio Fideicometido conformado por los derechos de cobro y flujos dinerarios del Centro Comercial “Minka”. La tasa de la emisión fue de 7.97 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda de Multimercados Zonales S.A.C con la finalidad de lograr una mayor duración de la misma. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo cedido, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 2.0 veces.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) deuda financiera, entre (ii) el flujo cedido, debe ser menos o igual a 3.5 veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo vigente de la deuda garantizada, entre (ii) el valor comercial del inmueble, debe ser menor o igual a 0.80 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Multimercados Zonales S.A.C.

(c.3) Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C del 19 de noviembre de 2021, se aprobó el Primer programa de emisión de Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. hasta por un monto máximo de US\$300,000 miles o su equivalente en soles.

El 24 de febrero de 2022, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., en calidad de emisor y Scotiabank Perú como Representante de los Obligacionistas realizan la primera emisión de Bonos Corporativo por US\$42,000 miles (equivalente a S/160,440 miles) a un plazo de 15 años. La tasa de emisión fue de 7.28 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar la deuda de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del Programa de Bonos Corporativos, el Grupo, debe cumplir con los siguientes ratios:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del servicio de la deuda considerando los últimos 12 meses, debe ser mayor o igual a 1.10x veces a partir de la fecha del cierre; 1.20x a partir de diciembre 2023 y 1.30x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de cobertura de gasto financiero que resulte de dividir (i) EBITDA Ajustado, entre (ii) el monto del gasto financiero debe ser mayor o igual a 1.50x veces a partir de la fecha del cierre; 1.75x a partir de diciembre 2024 y 2.0x a partir de diciembre 2025.
- Ratio de apalancamiento que resulte de dividir (i) Pasivo menos pasivo diferidos por impuestos, entre (ii) patrimonio neto, debe ser menor o igual a 1.0x veces.
- Ratio de cobertura de activos cedidos al Fideicomiso de Garantía que resulte de dividir (i) el saldo de las obligaciones garantizadas, entre (ii) el valor comercial de los activos transferidos al Fideicomiso de Garantía, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos bancarios S/000	Pagarés S/000	Arrendamientos S/000	Bonos S/000	Total S/000
Saldo al 1 de enero 2021	1,161,319	291,840	21,744	169,135	1,644,038
Nuevos préstamos	120,000	267,310	-	135,000	522,310
Amortizaciones	(177,149)	(399,200)	(21,532)	(1,173)	(599,054)
Interés devengado	56,614	6,711	1,006	14,024	78,355
Interés pagado	(59,799)	(4,742)	(1,218)	(13,570)	(79,329)
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u>1,100,985</u>	<u>161,919</u>	<u>-</u>	<u>303,416</u>	<u>1,566,320</u>
Saldo al 1 de enero 2022	1,100,985	161,919	-	303,416	1,566,320
Nuevos préstamos	-	119,940	-	159,096	279,036
Amortizaciones	(432,600)	(139,590)	-	(1,957)	(574,147)
Interés devengado	41,941	6,013	-	33,662	81,616
Interés pagado	(42,941)	(4,458)	-	(29,673)	(77,072)
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>667,385</u>	<u>143,824</u>	<u>-</u>	<u>464,544</u>	<u>1,265,753</u>

(e) El valor en libros y el valor razonable de los “Otros pasivos financieros” es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Préstamos bancarios	667,385	1,100,985	621,645	1,224,510
Pagarés	143,824	161,919	140,300	159,950
Bonos	464,544	303,416	454,651	415,711
	<u>1,275,753</u>	<u>1,566,320</u>	<u>1,216,596</u>	<u>1,800,171</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 8.55% en moneda nacional y 6.86% en moneda extranjera (2.95% en moneda nacional y 2.88% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que el Grupo mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (f) Al 31 de diciembre de 2022, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/81,616 miles (S/78,355 miles al 31 de diciembre de 2021) que se presentan en el rubro “Gastos financieros” del estado consolidado de resultados, ver Nota 23 (b).
- (g) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene aproximadamente US\$139,000 miles de líneas de crédito asignadas de las que ha utilizado aproximadamente US\$43,000 miles (Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía aproximadamente US\$135,000 miles de líneas de Crédito asignadas de la que utilizó aproximadamente US\$40,000 miles).

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/407,657 miles (S/397,789 miles al 31 de diciembre de 2021) y corresponden principalmente a:

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/59,926 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% (S/62,187 miles, a una tasa de interés en moneda extranjera de 4.50% al 31 de diciembre de 2021) el cual fue utilizado en la adquisición de inmuebles en el distrito de San Isidro.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2022 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/347,720 miles (S/335,602 miles al 31 de diciembre de 2021).
- (iii) Al 31 de diciembre de 2022 obligaciones con relacionadas por S/11 miles (S/15 miles al 31 de diciembre de 2021), ver Nota 10(b).
- (iv) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Porción corriente	274,567	357,427
Porción no corriente	133,090	40,362
	<u>407,657</u>	<u>397,789</u>

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengaron intereses por los pagarés en financiamiento de S/2,891 miles y S/2,552 miles al 31 de diciembre 2022 y 2021, respectivamente, ver Nota 23(b). El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Anticipos de clientes (a)	12,233	22,777
Impuesto a las ganancias por pagar (b)	11,574	15,637
Depósitos en garantía de clientes (c)	10,772	16,283
Depósitos en garantía de contratistas (d)	7,397	4,664
Participaciones por pagar	6,395	5,517
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	4,223	3,898
Pasivo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 20(e)	-	9,434
Impuestos laborales y beneficios sociales	891	716
Impuesto general a las ventas por pagar	882	385
Otras cuentas por pagar	4,086	1,125
	<u>58,453</u>	<u>80,436</u>

- (a) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (b) Corresponde a la posición pasiva del impuesto a las ganancias de las subsidiarias del Grupo.
- (c) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.
- (d) Corresponde a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitaciones de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.

17 INGRESOS DIFERIDOS

Este rubro comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Ingresos diferidos de lotes urbanos NIIF 15, (a) y (b)	34,159	19,109
Ingresos diferidos por venta de lotes industriales	724	670
Ingresos diferidos por oficinas	256	138
Otros	-	7
	<u>35,139</u>	<u>19,924</u>

Los ingresos diferidos se presentan como corrientes, puesto que se espera realizar los lotes en los próximos doce meses.

- (a) Corresponde a ingresos diferidos relacionados a ventas de lotes residenciales que se estima, en base al comportamiento histórico de clientes con perfil similar, podrían tener dificultad de cobro. Nota 2.21(a).

- (b) A continuación se detalla el movimiento del cálculo de ingresos diferidos por venta de lotes residenciales:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	19,109	28,953
Adiciones	53,148	58,579
Deducciones	(38,098)	(68,423)
Saldo final	<u>34,159</u>	<u>19,109</u>

18 ACTIVOS POR DERECHO DE USO, NETO Y PASIVO POR ARRENDAMIENTO

- (a) A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro de arrendamiento de inmuebles por derecho de uso:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Costo -		
Saldos al 1 de enero	17,991	16,817
Adiciones	19,320	3,396
Retiros	-	(2,222)
Ajustes	232	-
Saldos al 31 de diciembre	<u>37,543</u>	<u>17,991</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(4,740)	(4,727)
Adiciones (b), Nota 21(a)	(3,411)	(2,102)
Retiros	-	2,089
Saldos al 31 de diciembre	<u>(8,151)</u>	<u>(4,740)</u>
Valor neto	<u>29,392</u>	<u>13,251</u>

- (b) Al 31 de diciembre 2022 y de 2021, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 21(a).
- (c) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Pasivo por arrendamiento	33,190	16,366
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	2,318	1,622
Porción no corriente	<u>30,872</u>	<u>14,744</u>
	<u>33,190</u>	<u>16,366</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 4.26% y 9.18% en moneda nacional y entre 3.31% y 9.65% en moneda extranjera.

(d) El movimiento del pasivo por arrendamiento es como sigue:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Saldo inicial	16,366	13,637
Adiciones	19,320	3,396
Gastos por intereses financieros, Nota 23(b)	1,688	1,024
Pago de intereses de arrendamientos	(1,668)	(1,024)
Pagos de arrendamiento	(3,263)	(2,809)
Baja de contrato	-	(180)
Diferencia en cambio, neto	747	2,322
Saldo final	<u>33,190</u>	<u>16,366</u>

19 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(a) El movimiento del impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Al 1 de enero	(633,116)	(573,778)
Ajustes (*)	(30,417)	(9,149)
Cargo al estado de resultados, Nota 24(d)	55,407	(46,481)
Abono a otros resultados integrales	(7,545)	(3,708)
Al 31 de diciembre	<u>(615,671)</u>	<u>(633,116)</u>

(*) En el 2022 y 2021 corresponde a ajustes en el impuesto a las ganancias diferido por diferencias temporales en las propiedades de inversión.

(b) El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	Pérdida tributaria S/000	NIIF 15 S/000	NIIF 9 S/000	Arrendamientos S/000	Valor razonable derivados a ORI S/000	Activos financieros a valor razonable a ORI S/000	Provisiones S/000	Total S/000
Activo diferido								
Al 1 de enero de 2021	38,298	4,527	6,379	247	6,551	242	41,079	97,324
(Cargo) abono resultados	32,111	(1,322)	(4,210)	462	-	-	(4,207)	22,834
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(3,851)	143	-	(3,708)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>70,409</u>	<u>3,205</u>	<u>2,169</u>	<u>709</u>	<u>2,700</u>	<u>385</u>	<u>36,872</u>	<u>116,450</u>
(Cargo) abono resultados	(3,296)	2,365	1,415	202	-	-	13,060	13,746
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(7,460)	(85)	-	(7,545)
Ajustes resultados acumulad.	-	-	-	-	-	-	843	843
Al 31 de diciembre de 2022	<u>67,113</u>	<u>5,570</u>	<u>3,584</u>	<u>911</u>	<u>4,860</u>	<u>300</u>	<u>50,775</u>	<u>123,494</u>
Pasivo diferido								
	Depreciación acelerada S/000	Venta a plazo S/000	Mayor valor de propiedades de inversión S/000	Provisiones S/000	Total S/000			
Al 1 de enero de 2021	(108,742)	(167,883)	(394,477)	-	(671,102)			
(Cargo) abono resultados	6,872	(30,546)	(45,641)	-	(69,315)			
Ajuste resultados acumulados	-	-	(9,146)	-	(9,146)			
Al 31 de diciembre de 2021	<u>(101,870)</u>	<u>(198,429)</u>	<u>(440,277)</u>	<u>-</u>	<u>(749,566)</u>			
(Cargo) abono resultados	(1,875)	(23,824)	62,201	5,159	41,661			
Ajustes resultados acumulados	-	-	(31,260)	-	(31,260)			
Al 31 de diciembre de 2022	<u>(103,745)</u>	<u>(222,253)</u>	<u>(418,326)</u>	<u>5,159</u>	<u>(739,165)</u>			

(c) La Compañía y sus subsidiarias de acuerdo con la legislación tributaria peruana no pueden compensar sus créditos y obligaciones por impuesto a la renta entre ellas; es decir tributan de manera independiente. Como consecuencia, las posiciones netas de los impuestos diferidos de cada compañía no han sido compensados en el estado consolidado de situación financiera y se muestran de la siguiente manera:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Impuestos diferidos activos	16,727	19,599
Impuestos diferidos pasivos	(632,398)	(652,715)
	<u>(615,671)</u>	<u>(633,116)</u>

(d) Los activos y pasivos diferidos esperan realizarse de la siguiente manera:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Impuestos diferidos activos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	47,717	44,995
Recuperables después de 12 meses	<u>75,777</u>	<u>71,454</u>
	<u>123,494</u>	<u>116,449</u>
Impuestos diferidos pasivos		
Recuperables en los siguientes 12 meses	(14,813)	(15,004)
Recuperable después de 12 meses	<u>(724,352)</u>	<u>(734,561)</u>
	<u>(739,165)</u>	<u>(749,565)</u>
Total impuesto diferido pasivo, neto	<u>(615,671)</u>	<u>(633,116)</u>

20 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2022, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación del capital	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación</u> %
Hasta 1.00	2,196	9.73
De 1.01 al 5.00	16	46.43
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.52</u>
	<u>2,216</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2022, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/1.4 (S/2.04 por acción al 31 de diciembre de 2021) y una frecuencia de negociación de 7.17% (17.83% al 31 de diciembre de 2021).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

El capital adicional corresponde al mayor valor pagado por encima del valor nominal de acciones emitidas en años anteriores.

(c) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	<u>Reserva legal</u> S/000	<u>Otras reservas</u> S/000	<u>Saldo final</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2021	80,364	45,018	125,382
Transferencia de resultados acumulados	<u>8,420</u>	<u>12,678</u>	<u>21,098</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	88,784	57,696	146,480
Liquidación de empresas	-	(200)	(200)
Transferencia de resultados acumulados	<u>7,876</u>	<u>11,451</u>	<u>19,327</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>96,660</u>	<u>68,947</u>	<u>165,607</u>

(c.1) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10% de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20% del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

En Sesión de Directorio del 25 de febrero de 2022, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/7,876 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo de 2022 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

En Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2021 se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/8,420 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2021 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2021 las subsidiarias constituyeron reservas por S/11,451 miles (S/12,678 miles en el 2021).

(d) Resultados acumulados -

Los dividendos que se distribuyan a accionistas distintos de personas jurídicas domiciliadas están afectos a una tasa de impuesto a la renta de cargo de estos accionistas; dicho impuesto es retenido y liquidado por el Grupo.

En Junta General de Accionistas del 19 de abril de 2022, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por US\$1,100 miles equivalente a S/2,016 miles, así mismo en Junta General de Accionistas de fecha 3 de agosto de 2022, se acuerda el incremento de los dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante a US\$1,300 miles equivalente a S/2,401 miles, cancelados en el 2022.

En Junta General de Accionistas del 23 de abril de 2021, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,665 miles, cancelados en el 2021.

(e) Resultados no realizados -

Incluye el saldo remanente de las ganancias no realizadas de activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto diferido a las ganancias. Adicionalmente, incluye las pérdidas o ganancias generadas por los cambios en los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (swap) donde el cambio de valor se refleja inicialmente en el patrimonio, neto de su impuesto a las ganancias diferido.

(f) Participación no controlante -

El interés no controlante corresponde principalmente a Centro Empresarial El Derby S.A., cuya composición de activos y pasivos se encuentra revelado en la Nota 1.4.

21 GASTOS POR NATURALEZA

(a) Este rubro comprende:

	<u>Costo por arrendamientos y servicio</u> S/000	<u>Gastos de administración</u> S/000	<u>Gastos de venta</u> S/000	<u>Total</u> S/000
2022				
Servicios prestados por terceros (c)	28,189	43,009	53,241	124,439
Cargas de personal (b)	7,648	34,047	11,127	52,822
Tributos	-	12,072	59	12,131
Depreciación, Nota 12	-	5,088	-	5,088
Cargas diversas de gestión	268	3,715	2,038	6,021
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	5,779	5,779
Amortización	-	2,328	-	2,328
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	3,411	-	3,411
	<u>36,105</u>	<u>103,670</u>	<u>72,244</u>	<u>212,019</u>
2021				
Servicios prestados por terceros (c)	25,969	38,634	50,420	115,023
Cargas de personal (b)	7,619	31,994	12,502	52,115
Tributos	-	12,043	196	12,239
Depreciación, Nota 12	-	7,175	-	7,175
Cargas diversas de gestión	372	4,947	1,916	7,235
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales, Nota 7(d)	-	-	2,071	2,071
Amortización	-	2,876	-	2,876
Depreciación de activos por derecho en uso, Nota 18(b)	-	2,102	-	2,102
	<u>33,960</u>	<u>99,771</u>	<u>67,105</u>	<u>200,836</u>

(b) Las cargas de personal comprenden las siguientes partidas:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Por naturaleza -		
Sueldos y salarios	35,506	36,216
Indemnización de personal	2,383	1,489
Beneficios sociales	2,594	2,747
Aportes sociales	2,319	2,282
Participación de trabajadores	6,530	5,570
Remuneración al Directorio	1,622	1,640
Otras cargas de personal	1,868	2,170
	<u>52,822</u>	<u>52,115</u>

(c) Los servicios prestados por terceros comprenden las siguientes partidas:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Servicios de publicidad	30,416	30,027
Honorarios profesionales	18,590	20,019
Reparación y mantenimiento	19,823	18,499
Seguridad y vigilancia	15,845	13,738
Electricidad y agua	14,389	11,099
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	17,760	16,032
Alquileres (c.1)	2,618	1,150
Gastos de comunicación	2,076	1,918
Comisiones ventas y/o alquiler	1,928	1,603
Otros	994	938
	<u>124,439</u>	<u>115,023</u>

(c.1) Corresponden a alquileres principalmente de bienes mobiliarios de bajo valor y de corto plazo.

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, Nota 7(d)	1,666	14,979
Ingreso por venta de propiedades y equipo	222	146
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	36	241
Otros	1,444	651
	<u>3,368</u>	<u>16,017</u>

(b) Los otros gastos comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Provisión por pérdida en propiedad de inversión, Nota 13(o)	17,490	-
Gastos asociados a proyectos (a)	5,934	5,004
Sanciones administrativas y fiscales (b)	892	8,790
Retiros de propiedades y equipo, Nota 12	309	1,507
Donaciones	100	631
Desvalorización de inversión	-	443
Otros (c)	<u>3,330</u>	<u>129</u>
	<u>28,055</u>	<u>16,504</u>

(c) Corresponden a reparaciones extraordinarias en los proyectos El Olivar, La Estancia y Esmeralda 4.

(d) Corresponde a pagos realizados por procesos de fiscalización de subsidiarias los cuales se encuentran en proceso de reclamación.

(e) Corresponde principalmente a gastos pagados de común acuerdo por una transacción extrajudicial del litigio del terreno de Laredo en Trujillo por S/2,253 miles.

23 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Intereses por depósitos en instituciones financieras	1,340	406
Valor presente de cuentas por cobrar, Nota 8(i)	-	1,201
Intereses por devolución de impuestos, Nota 24(c)	-	6,401
Intereses moratorios comerciales	-	2,617
Otros ingresos financieros	<u>3,244</u>	<u>1,421</u>
	<u>4,584</u>	<u>12,046</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14 (f)	81,616	78,355
Intereses de terceros comerciales	8,938	10,373
Devengamiento de costos transaccionales	6,769	5,664
Intereses por pagarés comerciales, Nota 15	2,891	2,552
Intereses de pasivos por arrendamientos, Nota 18 (d)	1,688	1,024
Gastos financieros de derivados liquidados Nota 28	687	7,486
Valor presente de las cuentas por cobrar, Nota 8 (c)	81	92
Otros gastos financieros	<u>29</u>	<u>3,499</u>
	<u>102,699</u>	<u>109,045</u>

24 SITUACION TRIBUTARIA

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

- (b) Ley del Impuesto a la Renta -

El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso del Grupo aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

Por Decreto Legislativo No.1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos fue de 6.8 por ciento.

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	<u>Periodo sujeto a fiscalización</u>
Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2019 al 2022 y 2018 en proceso
Centro Empresarial El Derby S.A.	2018 al 2022
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2018 al 2022
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2018 al 2022
Edificaciones Macrocomercio S.A. – Liquidada	2018 al 2022
Edificaciones Melgarejo S.A.C.-Liquidada	2018 al 2022
Multimercados Zonales S.A. y Subsidiarias	2018 al 2022 y 2017 en Proceso.
Interamerica de Comercio S.A.	2018 al 2022
Centenario Corporativo S.A.C.- Liquidada	2019 al 2022
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2018 al 2022
Centenario Oficinas S.A.C. – Absorbida por CRI.	2018 al 2022
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2018 y 2022
Administradora Camino Real S.A.	2018 al 2022
Inversiones San Silvestre S.A.	2018 al 2022
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2018 al 2022

La declaración jurada de Inversiones Centenario S.A.A. correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/4,221 miles, por lo que en el año 2022 se procedió a rectificar la declaración jurada del año 2017 y compensó dichos reparos tributarios con el saldo a favor.

La declaración jurada de Centenario Desarrollo Urbano correspondiente al año 2017 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2022. La Administración Tributaria realizó ciertos reparos tributarios por S/779 miles, los cuales fueron aceptados y pagados.

En el año 2021 Inversiones Centenario S.A. rectificó las declaraciones juradas de los años 2017, 2018 y 2019, la administración tributaria verificó los periodos 2017 y 2018 dentro del plazo de los 45 días hábiles concluyendo que las rectificatorias surten efecto. Por el año 2019 la rectificatoria se hizo efectiva con el paso de los 45 días hábiles sin pasar un proceso de verificación.

El periodo 2015 fue rectificado en diciembre 2020, esta rectificatoria fue verificada por la Administración Tributaria en la que concluye que la rectificatoria surte efecto y proceden con la devolución del pago en exceso de S/20,911 miles más S/6,401 miles de intereses (Nota 23-a).

- (d) El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados comprende:

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(46,826)	(14,779)
Diferido, Nota 19(a)	<u>55,407</u>	<u>(46,481)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>8,581</u>	<u>(61,260)</u>

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias del Grupo, como sigue:

	<u>2022</u> S/000	%	<u>2021</u> S/000	%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	(39,626)	(100.00)	213,632	100.00
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	11,690	29.50	(63,021)	(29.50)
Agregados permanentes	(3,367)	(8.50)	(3,296)	(1.54)
Dividendos percibidos	1,131	2.85	2,210	1.03
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta				
Cambio de estimado en la DJ (*)	(873)	(2.19)	2,847	1.33
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>8,581</u>	<u>21.66</u>	<u>(61,260)</u>	<u>(28.68)</u>

- (*) Por el 2021, corresponde principalmente a modificaciones a la provisión del impuesto a la renta estimado en el periodo anterior y los efectos registrados de las rectificatorias de las declaraciones juradas que generaron una devolución de impuestos y cambios en el impuesto diferido por concepto de ventas a plazo en la compañía Inversiones Centenario S.A.A.

Por el año 2022, corresponde principalmente a la variación a la provisión del impuesto a las ganancias por la rectificatoria del ejercicio 2017 por la fiscalización de SUNAT de Inversiones Centenario S.A.A. y en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

- (e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

- (f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

- (g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para el Grupo.

25 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio (incluye servicios corporativos).

La Gerencia supervisa la utilidad antes de impuestos para cada unidad de negocios por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación de rendimiento financiero. El rendimiento financiero de un segmento se evalúa sobre la base de la utilidad antes de impuesto a las ganancias.

La información de segmentos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Año 2022					
Ingresos por venta de inmuebles					
y por servicios	527,346	80,111	59,573	126	667,156
Costo de venta	(202,047)	-	-	-	(202,047)
Costo de servicios	-	(18,643)	(17,463)	-	(36,106)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(144,162)	(56,887)	(7,176)	(2,629)	(148,302)
Utilidad (pérdida) bruta	181,137	4,581	34,934	(2,503)	218,149
Gastos de venta	(62,228)	(4,984)	(2,064)	(2,968)	(72,244)
Gastos de administración	(58,826)	(20,855)	(19,180)	(4,809)	(103,670)
Otros ingresos y gastos, neto	(25,838)	505	417	229	(24,687)
Utilidad (pérdida) operativa	34,246	(20,753)	14,107	(10,051)	17,549
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	7,156	7,156
Ingresos y gastos financieros	(47,139)	(39,398)	(11,649)	71	(98,115)
Diferencia en cambio, neta	26,705	4,057	3,017	6	33,785
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	13,812	(56,094)	5,475	(2,818)	(39,626)
Activo corriente	760,183	33,673	25,674	488	820,018
Activo no corriente	697,418	1,063,349	632,251	504,921	4,286,002
Total activos de segmentos	2,845,666	1,097,022	657,925	505,409	5,106,021
Pasivo corriente	970,233	106,062	18,403	34	1,094,734
Pasivo no corriente	697,418	459,751	195,760	131	1,348,111
Total pasivos de segmentos	1,667,651	565,813	214,163	165	2,442,845

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas S/000	Arrendamiento de centros comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Año 2021					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	563,451	83,805	49,832	130	697,218
Costo de venta	(244,538)	-	-	-	(244,538)
Costo de servicios	-	(17,726)	(16,234)	-	(33,960)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	97,324	43,091	18,872	(4,574)	154,713
Utilidad (pérdida) bruta	416,237	109,170	52,470	(4,444)	573,433
Gastos de venta	(56,369)	(5,453)	(1,962)	(3,321)	(67,105)
Gastos de administración	(56,723)	(20,250)	(18,851)	(3,947)	(99,771)
Otros ingresos y gastos, neto	5,173	(3,198)	(129)	(2,333)	(487)
Utilidad (pérdida) operativa	308,318	80,269	31,528	(14,046)	406,069
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	-	(6,568)	(6,568)
Ingresos y gastos financieros	(49,395)	(35,825)	(11,985)	207	(93,998)
Diferencia en cambio, neta	(71,820)	(10,682)	(6,352)	(17)	(88,871)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	187,103	33,762	13,191	(20,424)	213,632
Activo corriente	884,467	45,952	26,027	500	956,946
Activo no corriente	2,221,333	1,084,573	627,061	574,260	4,507,227
Total activos de segmentos	3,105,800	1,130,525	653,088	574,760	5,464,173
Pasivo corriente	627,640	304,444	33,862	85	966,031
Pasivo no corriente	1,198,129	384,499	185,015	130	1,767,773
Total pasivos de segmentos	1,825,769	688,943	218,877	215	2,733,804

26 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 como sigue:

	2022 S/000	2021 S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	(31,045)	145,086
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.05)	0.25

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

27 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2015 el Grupo retrasó la entrega de los lotes del proyecto La Estancia debido a impactos originados en procedimientos administrativos ante el Ministerio de Cultura, lo cual fue superado meses después. Esto motivó a diferir la fecha de entrega de los lotes, llegando a acuerdos con casi la totalidad de clientes, salvo algunos casos como el presente quien plantea se le debe indemnizar por causarle daño patrimonial y moral, por el monto de S/400,000. El proceso se encuentra aún pendiente de ser sentenciado en primera instancia; el Juzgado está esperando la respuesta del Colegio de Psicólogos para la designación de un profesional; su último requerimiento es de diciembre de 2021. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

(a.2) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/8,585 miles (al 31 de diciembre de 2021, por S/5,639 miles y US\$15 miles).

28 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, se mantiene un instrumento financiero derivado como sigue:

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia 2022 y 2021 US\$000</u>	<u>Vencimiento</u>
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000,000	17 de junio de 2026

A la fecha de los estados financieros consolidados existe una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés Libor a 90 días + 2.50% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda.

29 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>Nota</u>	<u>2022</u> <u>S/000</u>	<u>2021</u> <u>S/000</u>
(Pérdida) utilidad neta		(31,045)	152,372
Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con el efectivo proveniente de las actividades de operación:			
Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	5,779	2,071
Recupero de pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales	7	(1,666)	(14,979)
Pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8		
Recupero de pérdida esperada de otras cuentas por cobrar	8	-	(1,201)
Depreciación	12	5,088	7,175
Amortización		2,328	2,876
Provisión en propiedades de inversión	13	17,490	-
Pérdida por venta de propiedades y equipo	12	85	1,361
Deterioro de intangibles		-	1
Depreciación activo derecho de uso	18	3,411	2,102
Efecto neto de retiros y ajustes de arrendamientos	18	(232)	(47)
Diferencia en cambio de arrendamientos	18	747	2,322
Intereses devengados	14 y 18	83,304	79,379
Impuesto a las ganancias diferidos	19	(55,407)	46,481
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	13	210,854	(154,713)
Efecto de liquidación de empresas		-	452
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11	(7,156)	6,568
Variaciones netas en activos y pasivos operativos			
Cuentas por cobrar comerciales, neto		26,273	(70,533)
Otras cuentas por cobrar, neto		28,050	69
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas		(1,939)	(245)
Inventarios, neto		65,167	151,462
Gastos contratados por anticipado		699	732
Cuentas por pagar comerciales		9,867	127,420
Otras cuentas por pagar		(12,545)	26,608
Otras cuentas por pagar a relacionadas		1,917	(730)
Ingresos diferidos		<u>15,215</u>	<u>(24,448)</u>
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		<u>366,284</u>	<u>342,555</u>

30 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de aprobación de estos estados financieros consolidados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia del Grupo, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros consolidados.