

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2025, 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 30
DE SETIEMBRE DE 2024

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2025, 31 DE DICIEMBRE DE
2024 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2024

CONTENIDO	Páginas
Estado consolidado de situación financiera intermedio	3
Estado consolidado de resultados intermedio	4
Estado consolidado de otros resultados integrales intermedio	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio intermedio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo intermedio	7
Notas a los estados financieros consolidados intermedios	8 - 78

S/ = Sol
USD = Dólar estadounidense

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO

ACTIVO

		30 de setiembre 2025 S/000	31 de diciembre de 2024 S/000
	Nota		
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	78,447	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	185,685	167,364
Otras cuentas por cobrar, neto	8	43,311	46,261
Inventarios, neto	9	347,884	356,235
Gastos contratados por anticipado		<u>4,462</u>	<u>2,854</u>
Total activo corriente		<u>659,789</u>	<u>717,130</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	623,326	671,923
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,297	14,020
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726
Activos por derecho de uso, neto	17	14,083	18,163
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	85,141	92,787
Propiedades y equipo, neto	12	21,062	22,590
Propiedades de inversión	13	2,273,809	2,988,253
Activos intangibles, neto		21,165	22,049
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	<u>20,378</u>	<u>13,211</u>
Total activo no corriente		<u>3,073,697</u>	<u>3,843,722</u>
Total activo		<u>3,733,486</u>	<u>4,560,852</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

		Al 30 de setiembre 2025 S/000	31 de diciembre de 2024 S/000
	Nota		
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	199,561	273,232
Cuentas por pagar comerciales	15	92,707	256,352
Otras cuentas por pagar	16	43,660	37,613
Pasivo por arrendamiento	17	2,052	3,340
Ingresos diferidos		<u>31,267</u>	<u>10,568</u>
Total pasivo corriente		<u>369,247</u>	<u>581,105</u>
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros	14	484,871	867,958
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	37,504	114,698
Pasivo por arrendamiento	17	13,249	32,833
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	18	<u>393,010</u>	<u>487,441</u>
Total pasivo no corriente		<u>928,634</u>	<u>1,502,930</u>
Total pasivo		<u>1,297,881</u>	<u>2,084,035</u>
Patrimonio			
Capital emitido	19(a)	577,245	577,245
Capital adicional	19(b)	507,736	507,736
Otras reservas	19(c)	2,270	2,270
Reservas	19(c)	156,343	180,151
Resultados no realizados	19(d)	-	3,227
Resultados acumulados	19(e)	<u>1,130,458</u>	<u>1,138,431</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>2,374,052</u>	<u>2,409,060</u>
Participación no controlante		<u>61,553</u>	<u>67,757</u>
Total patrimonio neto		<u>2,435,605</u>	<u>2,476,817</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>3,733,486</u>	<u>4,560,852</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 78 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS

	Nota	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de	
		2025	2024
		S/000	S/000
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(c)	269,102	247,591
Ingreso por venta de lotes industriales	9(c)	36,702	31,880
Ingresos por arrendamiento de oficinas y centros comerciales	13(f)	46,490	44,985
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(a)	82,454	68,516
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	20,082	19,323
Ingresos por venta de macrolotes	9(c)	2,405	12,184
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(106,866)	(119,054)
Otros ingresos operativos		<u>26,912</u>	<u>16,900</u>
Total ingresos		<u>377,281</u>	<u>322,325</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(c)	(156,055)	(128,901)
Costo de venta de lotes industriales	9(c)	(20,924)	(19,990)
Costo de arrendamiento y servicios	20	(5,432)	(5,992)
Costo de administración de inmuebles	20	(16,675)	(16,259)
Costo de venta de macrolotes	9(c)	(2,493)	(7,792)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales		<u>55,575</u>	<u>58,108</u>
Total costos		<u>(146,004)</u>	<u>(120,826)</u>
Ganancia por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(j)	(120,087)	(189,031)
Utilidad bruta		<u>111,190</u>	<u>12,468</u>
Gastos de venta	20	(45,280)	(46,179)
Gastos de administración	20	(92,856)	(79,609)
Otros ingresos	21	1,385	4,488
Otros gastos	21	(12,282)	(1,275)
Utilidad operativa		<u>(37,843)</u>	<u>(110,107)</u>
Ingresos financieros	22	18,330	4,015
Gastos financieros	22	(56,484)	(65,882)
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11(g)	135	5,689
Dividendos recibidos de inversión financiera	5.2	145	1,017
Diferencia en cambio, neta	3.1.a. i	<u>32,539</u>	<u>(480)</u>
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		<u>(43,178)</u>	<u>(165,748)</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	23(d)	(5,227)	38,847
Pérdida de operaciones continuas		<u>(48,405)</u>	<u>(126,901)</u>
(Pérdida) utilidad procedente de operaciones discontinuadas	28	<u>11,696</u>	<u>28,629</u>
Pérdida neta		<u>(36,709)</u>	<u>(98,272)</u>
(Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(34,488)	(102,006)
Participación no controlante		<u>(2,221)</u>	<u>3,734</u>
		<u>(36,709)</u>	<u>(98,272)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
(Pérdida) utilidad por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	<u>(0.06)</u>	<u>(0.17)</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 78 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS

	<u>Nota</u>	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de	
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
		<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
(Pérdida) utilidad neta		(36,709)	(98,272)
Otros resultados integrales			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, neto del impuesto a las ganancias diferido			
Partidas que pueden ser clasificadas posteriormente a resultados			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	(3,227)	(3,183)
Total otros resultados integrales		(3,227)	(3,183)
Resultado integral neto		(39,936)	(101,455)

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 78 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO POR EL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SETIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	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 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>6,434</u>	<u>1,224,457</u>	<u>2,490,424</u>	<u>66,022</u>	<u>2,556,446</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(102,006)	(102,006)	3,734	(98,272)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(3,183)	-	(3,183)	-	(3,183)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>174,552</u>	<u>(3,183)</u>	<u>(102,006)</u>	<u>(105,189)</u>	<u>3,734</u>	<u>(101,455)</u>
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	5,324	-	(5,324)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)
Ajuste valor razonable propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 30 de setiembre de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>177,606</u>	<u>3,251</u>	<u>1,117,127</u>	<u>2,385,235</u>	<u>65,741</u>	<u>2,450,976</u>
Saldos al 1 de enero de 2025	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>180,151</u>	<u>3,227</u>	<u>1,138,431</u>	<u>2,409,060</u>	<u>67,757</u>	<u>2,476,817</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(34,488)	(34,488)	(2,221)	(36,709)
Valorización de derivados de cobertura, neto del impuesto a las ganancias	-	-	-	-	-	(3,227)	-	(3,227)	()	(3,227)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total resultados integrales	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>180,151</u>	<u>(3,227)</u>	<u>(34,488)</u>	<u>(37,715)</u>	<u>(2,221)</u>	<u>(39,936)</u>
Transacciones con accionistas:										
Constitución de reservas	-	-	-	-	4,959	-	(4,959)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,983)	(3,983)
Otros ajustes venta Minka	-	-	-	-	(28,767)	-	31,474	2,707	-	2,707
Saldos al 30 de setiembre de 2025	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>156,343</u>	<u>-</u>	<u>1,130,458</u>	<u>2,374,052</u>	<u>61,553</u>	<u>2,435,605</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 78 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS

Nota	Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de	
	2025	2024
	S/000	S/000
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobranza y anticipo de cliente	398,283	341,267
Intereses cobrados por ventas a plazo	82,454	68,516
Pagos a proveedores de bienes y servicios	(269,172)	(173,487)
Pago tributos	(41,404)	(34,309)
Devolución de tributos	6,926	12,597
Pagos por remuneraciones y beneficios sociales	(56,797)	(49,553)
Otras cobranzas (pagos) de efectivo relativo a la actividad	3,237	(5,728)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación	<u>123,527</u>	<u>159,303</u>
Flujos de efectivo actividades de inversión		
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	-	-
Préstamos otorgados a relacionadas	-	(75)
Devolución de aportes inversiones financieras	290	-
Cobranza de dividendo inversiones	5.2 145	1,017
Cobranza de dividendos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	11(h) 9,774	2,148
Devolución de aportes	11(f) 600	12,637
Adiciones de propiedades de inversión	13(g) (75,295)	(22,270)
Aporte de capital en asociadas y negocios conjuntos	11(e) (1,122)	(2,366)
Compra de propiedades y equipos	12 (2,291)	(1,306)
Compra de intangibles	(2,543)	(4,080)
Enajenación de valores	263,771	-
Cobro por venta de propiedades y equipos	2	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión	<u>193,331</u>	<u>(14,295)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Obtención de obligaciones financieros	14(d) 199,874	78,920
Pago de obligaciones financieras	14(d) (515,876)	(182,043)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(d) (54,824)	(67,561)
Pago de arrendamientos	17(d) (7,175)	(1,689)
Dividendos pagados a no controladores	19(e) (3,985)	(2,329)
Pago de intereses de arrendamientos	17(d) (842)	(1,731)
Obtención de pagarés comerciales	-	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>(382,828)</u>	<u>(176,433)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(65,970)	(31,425)
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	144,416	119,995
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>78,447</u>	<u>88,570</u>

Las notas que se acompañan de la página 8 a la 78 forman parte de los estados financieros consolidados.

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2025, 31 DE DICIEMBRE DE
2024 Y 30 DE SETIEMBRE DE 2024

1 IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

1.2 Actividad económica -

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

La Compañía lidera un grupo económico compuesto por 11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera indirecta, siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria como se describe a continuación:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos B y C. El modelo de negocio del Grupo consiste en adquirir extensos paños de tierra para el desarrollo de ciudades y urbanizaciones; posteriormente, gestiona el saneamiento de las urbanizaciones instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene un portafolio de proyectos en los distritos de Carabaylo, Pachacamac, Lurín y Santa Clara en Lima y en provincias; tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Cañete, Ica, Huancayo y Tacna.

Asimismo, el Grupo viene desarrollando el parque industrial más grande del país en el distrito de Lurín, bajo la marca Macrópolis, para la comercialización de lotes industriales que además cuenta con equipamiento urbano como áreas de recreación, zona comercial, de almacenaje y usos afines y complementarios al rubro industrial. Cuenta con un banco de tierras importante con zonificación industrial

(b) Renta Inmobiliaria -

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

El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con la licencia respectiva.

Con fecha 29 de enero de 2025, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. celebró un contrato de compraventa del 100% de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C. y su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente liquidada) por un precio de S/381,100 miles. Ante dicho evento el Grupo siguió los lineamientos de la NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas", (Nota 28).

Al 30 de junio de 2025 las condiciones precedentes para el cierre de la transacción se habían cumplido, por lo que conforme acordaron las Partes, el 02 de julio de 2025 se llevó a cabo el cierre y consumación de la referida transacción a un precio total de S/ 263'771, el mismo que considera los ajustes correspondientes por deuda financiera neta y capital de trabajo de MZ a la presente fecha.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

<u>Nombre</u>	<u>Actividad económica</u>
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de habilitación urbana de lotes residenciales para su posterior venta; asimismo es holding de los negocios de desarrollo urbano del Grupo.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.,	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de construcción, remodelación de oficinas y centros comerciales para su posterior arrendamiento; asimismo es holding de los negocios de arrendamiento del Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial	La Compañía se dedica principalmente a la promoción, Gestión, desarrollo y administración de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C;	Su objeto principal es la compra, venta, usufructo, permuta, de bienes inmuebles de lotes industriales y eventualmente lotes residenciales. Actualmente, se dedica a la ejecución de un proyecto en la ciudad industrial en el distrito de Lurín.
Centro Empresarial El Derby S.A.;	Empresa que se dedica a realizar inversiones en bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas. Tiene a su cargo la gestión y operación del Centro de Negocios Cronos en el distrito de Santiago de Surco.
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.;	Empresa que brinda el servicio de administración de inmuebles a todos los edificios y centros comerciales de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. Actualmente, opera los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Centro Camino Real, Centro de Negocios Cronos y terrenos de Parque El Golf

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo –

Los estados financieros consolidados comprenden el estado financiero de Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias. A continuación, se presentan los principales datos de las entidades consolidadas al 30 de setiembre de 2025, 31 de diciembre del 2024 y al 30 de setiembre 2024, antes de las eliminaciones para propósitos de consolidación:

Entidad	Porcentaje patrimonial		Activos		Pasivos		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Matriz –										
Inversiones Centenario S.A.A.		100.00	2,471,224	2,675,072	209,073	438,202	2,262,151	2,236,870	25,281	26,055
Subsidiarias –										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	99.99		837,431	1,030,844	237,848	394,219	599,583	636,625	(33,819)	(115,427)
Centenario Hoteles S.A.C.	99.99		40,044	38,959	3,817	3,972	36,227	34,987	119	(599)
Interamerica de Comercio S.A.C.	99.99		2,251	2,296	749	833	1,502	1,464	38	98
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	99.99		10,187	14,029	7,530	11,666	2,657	2,363	294	26
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	99.99		1,479,707	1,539,846	508,466	630,265	971,241	909,581	61,660	8,689
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99		1,503,614	1,908,209	372,351	515,101	1,131,268	1,393,109	(72,341)	(14,669)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99		207,528	225,203	84,290	81,728	123,238	143,474	(20,236)	(7,430)
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00		179,199	191,703	53,575	53,413	125,624	138,290	(4,532)	7,621

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Asociadas -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	52,977	54,707	21,018	18,966	31,960	35,742	96	1,198
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	195,566	202,657	102,650	92,408	92,917	110,248	(1,332)	16,859
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	76,660	79,863	61,147	67,517	15,512	12,346	1,583	(6)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	31,358	29,607	11,310	12,278	20,048	17,329	(223)	(388)

1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 30 de setiembre de 2025 han sido emitidos con autorización de la Gerencia.

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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024. La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por los activos financieros a valor razonable con cambio en otros resultados integrales, derivados de cobertura medidos a valor razonable y las propiedades de inversión medidas a su valor razonable. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 -

En el 2024 entraron en vigencia las siguientes modificaciones normativas que por la naturaleza de las actividades del Grupo no tuvieron impacto en la preparación de sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024:

- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7 - Acuerdos de financiamiento de proveedores
- Modificación a la NIIF 16 - Ventas con Arrendamiento Posterior

2.2.2 Nuevas normas y modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2025 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Se han publicado ciertas normas y modificaciones a normas que son de aplicación obligatoria para el año 2025 o posteriores y no han sido adoptadas de forma anticipada por el Grupo. La evaluación del Grupo sobre el impacto que estas normas tendrán sobre los estados financieros consolidados se explica seguidamente:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad -

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a empresas que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación. Esta modificación es efectiva desde el 1 de enero de 2025.

La Compañía se encuentra evaluando que esta modificación no tenga impacto en los estados financieros consolidados.

- Modificación de la NIIF 9 y NIIF 7 - Clasificación y medición de instrumentos financieros -

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7, para aclarar los requisitos para el momento del reconocimiento y la baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; aclaran y añaden más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI). Asimismo, se añaden nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y realizan actualizaciones a las revelaciones para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVOCI).

Estas modificaciones son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- NIIF 18, "Presentación y revelación en los estados financieros"

En abril de 2024, el IASB emitió una nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- la estructura del estado de resultados;
- revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y
- principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y notas en general.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2027.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- NIIF 19, "Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: revelaciones"

En mayo de 2024, el IASB emitió una nueva norma que brinda una alternativa reducida para los requisitos de revelación a fin de equilibrar las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. En ese sentido, esta norma define a una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto los requisitos de revelación. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles.

La NIIF 19 establece a una subsidiaria es elegible si no tiene obligación de presentar información públicamente; y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2027.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados. No obstante, no espera que tenga impacto.

- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, descuidos o conflictos entre los requisitos de ciertas normas. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9 Instrumentos financieros;
- NIIF 10 Estados financieros consolidados; y
- NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

Las modificaciones deben aplicarse de forma retroactiva de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 y son efectivas desde el 1 de enero de 2026.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

- Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto -

Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de ventas o contribuciones de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Se confirma que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o contribuidos a una asociada o un negocio conjunto constituyen un 'negocio' (conforme este término se define en la NIIF 3, 'Combinaciones de negocios').

Si los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista debe reconocer la totalidad de la ganancia o pérdida surgida de la venta o contribución del activo. Si los activos no constituyen un negocio, la ganancia o pérdida se debe reconocer solo por la porción atribuible a los otros inversionistas. Esta modificación se aplica de forma prospectiva.

Está en proceso de definirse la fecha de vigencia de estas modificaciones. Sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El Grupo evaluará durante el 2025 el impacto que esta modificación pueda tener en sus estados financieros consolidados.

2.3 Consolidación de estados financieros -

Subsidiarias -

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

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

El resultado del periodo y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladas, incluso si esto resulta en participaciones no controladas con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía; no obstante, 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Grupo no ha considerado necesario realizar ajustes a las políticas contables de sus subsidiarias. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

Los contratos en los que el Grupo y una o más de las partes involucradas en un contrato poseen control conjunto sobre sus actividades relevantes se denominan acuerdos conjuntos.

Las inversiones en acuerdos conjuntos son clasificadas como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y obligaciones de cada inversionista. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y ha determinado que tiene negocios conjuntos. Los negocios conjuntos para efectos de consolidación se contabilizan usando el método de la participación.

Bajo el método de la participación, la inversión del Grupo se reconoce inicialmente al costo y se ajusta posteriormente para reconocer su participación en las utilidades y pérdidas, en los resultados del año y la participación en otros movimientos posteriores a la adquisición en otros resultados integrales. Cuando la participación en las pérdidas de un negocio conjunto es equivalente o supera su participación en tales negocios conjuntos (que incluye toda participación de largo plazo que, en sustancia, forma parte de la inversión neta del Grupo en los correspondientes negocios conjuntos), no se reconoce pérdidas adicionales a menos que se haya asumido obligaciones o deba efectuar pagos a nombre de los negocios conjuntos. La inversión puede incluir la plusvalía mercantil identificada en su adquisición.

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

Asociadas -

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

Si el Grupo reduce su participación en una asociada pero mantiene influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como resultados, cuando sea necesario. La participación del Grupo en los resultados de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce en resultados. Asimismo, su participación en

los otros resultados integrales de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce como otros resultados integrales con un ajuste correspondiente al costo de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce mayor pérdida, a menos de que tenga una obligación legal o asumida o deba efectuar pagos a nombre de la asociada.

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

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

Dividendos recibidos -

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

2.4 Información por segmentos (Nota 24) -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la Nota 23 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

2.5 Transacciones en moneda extranjera (Nota 3.1.a.i) -

Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de las compañías del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera cada entidad (moneda funcional). La Compañía y todas sus subsidiarias, asociada y negocios conjuntos tienen al sol como moneda funcional. Los estados financieros consolidados se presentan en soles, que es la moneda de presentación del Grupo.

Transacciones y saldos -

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

2.6 Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6) -

En el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible y depósitos en cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.7 Instrumentos financieros (Notas 5.2, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 16) -

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 recupero por pérdida crediticia.

2.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros medidos al costo amortizado, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

El Grupo no posee pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

Los instrumentos financieros derivados tales como contratos a futuro de moneda extranjera y permutas ("swaps") de tasas de interés se utilizan para cubrir los riesgos de tipos de tasa de interés, respectivamente. Estos instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente por sus valores razonables a la fecha en la que se celebra el contrato derivado, y posteriormente se vuelven a medir por su valor razonable. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando su valor razonable es positivo, y como pasivos financieros cuando su valor razonable es negativo.

Para fines de la contabilidad de coberturas, las coberturas se clasifican como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos, o de compromisos en firme no reconocidos;
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo atribuidas ya sea a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable, o al riesgo de tipo de cambio en un compromiso en firme no reconocido;
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 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.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado consolidado de resultados en el periodo en el que el activo fue dado de baja. Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de inmuebles, mobiliario y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de inmuebles, mobiliario y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, el Grupo contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para los inmuebles, mobiliario y equipo.

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-

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 19) -

a) Participación en las utilidades -

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5% a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

b) Gratificaciones -

El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.

c) Compensación por tiempo de servicios -

La compensación por tiempo de servicios del personal del Grupo corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de cada depósito y se reconoce sobre la base del devengado. El Grupo no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

d) Vacaciones -

Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado consolidado de situación financiera.

2.16 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (Notas 18 y 23) -

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

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

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

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

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

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

La Compañía para el reconocimiento y medición del impuesto a la renta corriente y diferido ha evaluado la existencia probables posiciones tributarias inciertas asumidas por la Compañía; sin embargo, la Compañía no ha identificado posiciones tributarias inciertas significativas que requieran ser contabilizadas.

2.17 Ingresos diferidos -

Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del periodo a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar

2.18 Provisiones -

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

2.19 Pasivos y activos contingentes (Nota 26) -

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

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

2.20 Capital (Nota 19) -

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

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

2.21 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (Nota 9 y 20) -

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

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

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

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

- Obligación de desempeño -

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

- Probabilidad de cobro a los clientes -

En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, el Grupo realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro o más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. El Grupo, en el último trimestre del 2022, para el cálculo del factor, en base a su juicio crítico, ha aislado los períodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022, desde el mes de noviembre de 2020, para así reflejar la realidad actual del comportamiento del portafolio de los clientes del Grupo. Durante el 2023, se ha continuado con el mismo criterio para el cálculo del factor de ajuste hasta completar el periodo de 36 meses en el mes de octubre del 2023. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos. Adicionalmente, las resoluciones por los periodos 2023 y 2024 del proyecto Loma Bonita también fueron excluidas para el cálculo del factor de ajuste. Ver Nota 4.2.b.

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

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

(c) Arrendamientos -

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

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

(d) Administración de inmuebles -

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

(e) Ingreso por intereses -

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

(g) Costos y gastos -

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

2.22 Distribución de dividendos (Nota 19(d)) -

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

2.23 Utilidad por acción (Nota 25) -

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

2.24 Eventos subsecuentes (Nota 29) -

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

3 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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, 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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2025	2024
	US\$000	US\$000
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	5,550	4,889
Cuentas por cobrar comerciales, neto	23,736	19,102
Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas	9	112
Otras cuentas por cobrar, neto	612	1,262
	<u>29,907</u>	<u>25,365</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(42,306)	(75,775)
Cuentas por pagar comerciales	(14,689)	(48,676)
Pasivo por arrendamiento	(3,923)	(10,830)
Otras cuentas por pagar	(2,311)	(2,189)
	<u>(63,229)</u>	<u>(137,471)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(33,322)</u>	<u>(112,106)</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, al cierre de 30 de setiembre de 2025 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/32,539 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/10,150 miles en el 2024).

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	2025	2024
	%	S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	(5,781)	(21,292)
Soles	10	(11,563)	(42,585)
Revaluación			
Soles	5	5,781	21,292
Soles	10	11,563	42,585

(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, mientras que los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable. Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de setiembre de 2025, el Grupo tiene cobertura (Swap) del 65% del préstamo sindicado a tasa variable (65% al 30 de setiembre de 2024).

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor, en julio de 2023 el Grupo tomó la decisión de migrar a SOFR para las tasas de interés de sus obligaciones financieras de tasa variable e instrumentos derivados de cobertura. Dicha decisión se comunicó al Banco Scotiabank y se firmó la adenda para el cambio. A la fecha no se tiene ningún efecto producto de esta migración de tasa de interés de dichos instrumentos financieros.

Si la tasa SOFR de la porción del préstamo sindicado no cubierto hubiera variado en +/-1%, habría impacto en los resultados en S/365 miles por el periodo de 09 meses al 30 de setiembre de 2025 (S/471 miles por el periodo de 09 meses a set-24).

Durante el 2025 y 2024 el endeudamiento del Grupo que devenga tasas de interés variables se denominó en dólares estadounidenses, y se tenía la política de cubrir el riesgo de flujo de efectivo con derivados del tipo permutas de tasa de interés.

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

La Gerencia analiza dinámicamente la exposición de la tasa de interés del Grupo. Se simulan diversos escenarios, teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las líneas de crédito

existentes y las fuentes alternativas de financiación. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado de un cambio de tipo de interés definido. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la máxima pérdida potencial está dentro de los límites establecidos por la Gerencia.

Las cuentas por cobrar comerciales devengan intereses a tasas fijas y a valores de mercado, por lo que se asume que el riesgo sobre sus flujos de efectivo es reducido.

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (distintas de los depósitos de los inquilinos) no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. El Grupo está expuesto a los riesgos crediticios tanto de sus actividades de arrendamiento que incluye a los saldos pendientes por cobrar como de sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras y derivados.

(i) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos que reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas según el enfoque general -

El objetivo principal de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro. Si el instrumento no presenta un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses (Etapa 1).

La pérdida esperada es estimada colectivamente para cada una de las cuentas por cobrar que comparten características de riesgo de créditos similares. No sólo considerando indicadores de mora, si no también ubicación geográfica, entre otros factores relevantes.

Se han segmentado en cuatro zonas las cuentas por cobrar que están bajo el análisis del enfoque general: zona norte, zona centro, zona sur y Lima.

La pérdida reconocida en el periodo es impactada por una variedad de factores, que se describen a continuación:

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el período.
- Reversión periódica del descuento de la pérdida esperada por el transcurso del tiempo, ya que la pérdida esperada se mide en base al valor presente.
- Activos financieros dados de baja y castigados durante el período.

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

Para calcular la PD se ha desarrollado una metodología que consiste en determinar la probabilidad de default (incumplimiento) a una vista de 12 meses con el objetivo de conocer el número de operaciones que presentaban una marca de incumplimiento en ese plazo de tiempo. Los supuestos relevantes para calcular la PD son los siguientes:

- Incumplimiento con un atraso de más de 90 días.
- Número de operaciones que entran en incumplimiento considerando una profundidad histórica del año 2024.

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:

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	2.30%	2.00%	1.90%	3.10%
2	4.50%	3.90%	6.10%	3.70%
3	6.70%	5.80%	5.50%	9.10%
4	8.80%	7.70%	7.30%	11.90%
5	10.90%	9.50%	9.10%	14.16%
6	12.90%	11.20%	10.80%	17.30%
7	14.90%	12.90%	12.50%	19.90%
8	16.80%	14.50%	14.10%	22.40%
9	18.70%	16.10%	15.70%	24.80%
10	20.50%	17.60%	17.30%	27.10%

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 2025 y 2024. 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:

ZONA	LGD
Centro	10.7%
Lima	13.4%
Sur	16.0%
Norte	10.0%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

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

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

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

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

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con "point in time" (PiT, por sus siglas en inglés) cuando un activo tiene más de 30 días vencido;
- El tiempo promedio entre la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento sea razonable;
- La exposición por lo general no se transfiera directamente de la medición de la pérdida

- esperada de 12 meses a créditos deteriorados; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación de la pérdida crediticia esperada entre la medición de la pérdida crediticia esperada a 12 meses y la pérdida crediticia esperada para toda la vida.

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

Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento.

Los depósitos en garantía podrán ser retenidos por el grupo en parte o en su totalidad si no se cumple con la cancelación de las cuentas por cobrar o en caso de otros incumplimientos del contrato. En el caso de incumplimiento en el pago, se ejecutan las cláusulas contractuales y se les retira del establecimiento (en oficinas este ratio de incumplimiento es muy bajo y en el caso de centros comerciales la recolocación de los espacios es alta).

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Grupo evalúa más de cerca periódicamente (semanalmente) debido a las características del negocio, ya que el Grupo tienen una inversión importante en activos de larga duración.

La Gerencia de Finanzas del Grupo supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (Nota 14), de modo que el Grupo no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda del Grupo, cumplimiento de covenants, cumplimiento con los objetivos de ratios financieros del estado consolidado de situación financiera, entre otros.

Los excedentes de efectivo y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo son invertidos en cuentas corrientes que generan intereses y depósitos a plazo, escogiendo instrumentos con vencimiento apropiado y de suficiente liquidez.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por el Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

	Menos de 1 Año S/000	Entre 2 y 5 años S/000	Más de 5 años S/000	Total S/000
Al 30 de setiembre de 2025				
Otros pasivos financieros (*)	233,143	341,573	433,855	1,008,571
Cuentas por pagar comerciales	92,707	37,504	-	130,211
Pasivo por arrendamientos (**)	2,788	6,313	18,048	27,149
Otras cuentas por pagar (***)	26,584	-	-	26,584
	<u>355,222</u>	<u>385,390</u>	<u>451,903</u>	<u>1,192,515</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Otros pasivos financieros (*)	341,828	592,469	711,062	1,645,359
Cuentas por pagar comerciales	256,352	114,698	-	371,050
Pasivo por arrendamientos (**)	5,209	19,360	30,005	54,574
Otras cuentas por pagar (***)	26,091	-	-	26,091
	<u>629,481</u>	<u>726,527</u>	<u>741,067</u>	<u>2,097,075</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 30 de setiembre 2025 S/324,139 miles (S/504,169 miles al 31 de diciembre 2024).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 30 de setiembre 2025 S/11,848 miles (S/18,401 miles al 31 de diciembre 2024).

(***) 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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

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

Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Los ratios de apalancamiento al 30 de setiembre de 2025 y de 2024, fueron como sigue:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Total pasivos (*)	873,604	1,586,026
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	(78,447)	(144,416)
Deuda neta (A)	795,157	1,441,610
Total patrimonio (B)	2,435,605	2,476,817
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.33</u>	<u>0.58</u>

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

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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	<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>
Al 30 de setiembre de 2025				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	436	-	-	436
Derivados de cobertura			2,273,809	2,273,809
Propiedades de inversión	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>2,273,809</u>	<u>2,274,245</u>
Al 31 de diciembre de 2024				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Derivados de cobertura	-	-	4,573	4,573
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,988,253</u>	<u>2,988,253</u>
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>2,992,826</u>	<u>2,993,552</u>

No hubo transferencias entre niveles durante el año 2025 ni 2024.

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

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

El Grupo estima que los valores en libros de sus instrumentos financieros de corto plazo al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo se revela en nota 13.

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 asociada y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, el Grupo determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 para el año 2024 es en promedio 20% para oficinas del Centro Empresarial Real, 49% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 16% para oficinas del edificio Cronos. La vacancia al cierre del 30 de setiembre de 2025 es en promedio 16% para oficinas del Centro Empresarial Real, 50% para oficinas del Centro Comercial Camino Real y 10% para oficinas del edificio Cronos. A lo largo de las proyecciones se estima una vacancia promedio de 5 a 6% para oficinas del Centro Empresarial Real y Cronos, y de 10% para oficinas del Centro Comercial Camino Real.

Los gastos operativos representan en promedio el 20% de los ingresos totales, y se mantiene el porcentaje a lo largo de la proyección. Se ha considerado una tasa de crecimiento anual de renta de mercado para las Torres de San Isidro y Cronos de entre 2% a 2.5%, y un ajuste anual de 2.5% para los gastos. El CAPEX considerado en los flujos es proporcionado por el área de Property Management y Proyectos, los cuales se basan en proyectos de mejora de las Torres, remodelación y habilitación de oficinas.

El Grupo cuenta con el proyecto de relanzamiento del Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, del cual se espera comenzar la remodelación del Centro Comercial en los próximos años.

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

(iii) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la Nota 3.1.b.i. y Nota 7(f).

(iv) Impuestos -

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

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

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

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

En opinión de la Gerencia, al 30 de setiembre de 2025 al 31 de diciembre de 2024, la exposición del Grupo con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

a. Cambio de uso de propiedades de inversión (Nota 2.10) -

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

b) Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (Nota 2.21(a)) -

Como se describe en la Nota 2.19(a), la política del Grupo para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución. El Grupo considera que el inicio del periodo post pandemia durante el 2022, se dieron mejoras del entorno económico del país y la disminución de resolución de contratos, los cuales son factores relevantes que deben ser tomados en cuenta para determinar el factor de ajuste. Es por ello que, en el último trimestre del 2022 y el año 2023 al encontrarse en un contexto distinto, el Grupo ha aislado los periodos críticos de la pandemia COVID-19 del año 2020, utilizando los periodos más cercanos al 2022 desde el mes de noviembre de 2020, ya que los periodos COVID-19 del 2020 no reflejan el

comportamiento actual del portafolio de los clientes de la Compañía. A partir del periodo 2024, al ya no presentarse esta situación atípica del periodo COVID-19, la Compañía ha tomado los 36 meses históricos. Adicionalmente, las resoluciones por los periodos 2023 y 2024 del proyecto Loma Bonita también fueron excluidas para el cálculo del factor de ajuste.

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 30 de setiembre de 2025 y de 2024.

		Al 30 de setiembre			
	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
Año 2025					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	6			78,447	78,447
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7			809,011	809,011
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	8			1,920	1,920
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10				
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados			436		436
		-	436	889,378	889,814
Pasivos financieros					
Otros pasivos financieros	14			684,432	684,432
Cuentas por pagar comerciales	15			130,211	130,211
Otras cuentas por pagar (**)	16			26,420	26,420
				841,063	841,063
Año 2024					
Activos financieros					
Efectivo y equivalente de efectivo	6	-	-	144,416	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	-	-	839,287	839,287
Otras cuentas por cobrar, neto (*) con cambios en otros resultados	8	4,573	-	2,228	6,801
		-	726	-	726
		4,573	726	985,931	991,230
Pasivos financieros					
Otros pasivos financieros	14	-	-	1,141,190	1,141,190
Cuentas por pagar comerciales	15	-	-	371,050	371,050
Otras cuentas por pagar (**)	16	-	-	31,080	31,080
		-	-	1,543,320	1,543,320

(*) No incluye proyecto por obra de impuesto, crédito fiscal por impuesto general a las ventas, anticipos de clientes y crédito por impuesto a las ganancias.

(**) No incluye las obligaciones fiscales y anticipos de clientes.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:
Efectivo y equivalente de efectivo (*)

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
A+	62,654	138,857
A-	15,748	5,515
A	-	-
	<u>78,402</u>	<u>144,372</u>

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

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		
P1-	<u>436</u>	<u>726</u>

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

Dividendos recibidos (Nota 10a)-

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 12 de abril de 2025 se realizó la transferencia en favor de la compañía por un total de S/145 miles (S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024).

Con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de Enotria SA. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 27 de mayo de 2025 se realizó la transferencia en favor de la compañía por un total de S/1,774 miles.

Con fecha 30 de junio de 2025, 15 de agosto de 2025 y 30 de setiembre de 2025 la Junta General de Accionistas de Paz Centenario S.A. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores por S/3,150 miles, S/1,850 miles y S/3,000 respectivamente.

Al 30 de setiembre de 2025, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Rescate de aportes de capital -

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 24 de setiembre de 2025 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/290 miles.

Con fecha 27 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó devolver aportes de capital en efectivo. En ese sentido, el 26 de setiembre de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/726 miles.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, este rubro comprende:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Cuentas corrientes (a)	75,041	137,617
Fondos fijos	<u>45</u>	<u>44</u>
	75,086	137,661
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco BBVA Continental	3,361	5,041
Cuentas corrientes de recaudación administrados por el Banco Scotiabank	<u>-</u>	<u>1,715</u>
	<u>78,447</u>	<u>144,416</u>

- (a) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, este rubro comprende:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (a)	825,410	875,469
Cuentas por cobrar a arrendatarios (b)(e)	20,868	9,645
Cuentas por cobrar a relacionadas, Nota 10(b)	<u>69</u>	<u>616</u>
	846,347	885,730
Menos -		
Estimación de la pérdida esperada de cuentas por cobrar (c)(d)	(14,624)	(15,383)
Cálculo de ingresos de lotes urbanos según NIIF 15	<u>(22,712)</u>	<u>(31,060)</u>
	<u>809,011</u>	<u>839,287</u>
Por plazo -		
Porción corriente	185,685	167,364
Porción no corriente	<u>623,326</u>	<u>671,923</u>
	<u>809,011</u>	<u>839,287</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 promedio anual de 24.82%.

Al 30 de setiembre de 2025 y de 2024, el Grupo ha reconocido S/82,454 miles y 68,516 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>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	15,383	16,520
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales	(104)	(818)
Pérdida esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos	444	857
Otros recuperos	(328)	(286)
Castigos	40	(890)
Otros	(811)	(-)
Saldo final	<u>14,624</u>	<u>15,383</u>

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

	<u>Cuentas por cobrar</u> <u>Comerciales</u> <u>S/000</u>	<u>Pérdida esperada</u> <u>de crédito</u> <u>S/000</u>	<u>Neto</u> <u>S/000</u>
Al 30 de setiembre de 2025			
Vigentes -	4,042	-	4,042
Vencidas -			
De 1 a 180 días	16,287	929	15,358
Mayores a 180 días	539	539	-
	<u>20,868</u>	<u>1,468</u>	<u>19,400</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Vigentes -	3,807	-	3,807
Vencidas -			
De 1 a 180 días	4,541	748	3,793
Mayores a 180 días	1,297	1,310	(13)
	<u>9,645</u>	<u>2,058</u>	<u>7,587</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>Etapas 1</u> <u>S/000</u>	<u>Etapas 2</u> <u>S/000</u>	<u>Etapas 3</u> <u>S/000</u>	<u>Total</u> <u>S/000</u>
Año 2025				
Saldo al inicio del año	617,389	126,783	61,702	805,874
Nuevos activos originados	164,421	11,090	2,065	177,576
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(140,453)	(14,631)	(2,335)	(157,419)
Transferencias a la Etapa 1	42,021	(37,053)	(4,968)	-
Transferencias a la Etapa 2	(63,806)	69,368	(5,562)	-
Transferencias a la Etapa 3	(11,879)	(11,549)	23,429	-
Castigos	(34,067)	(17,038)	(24,087)	(75,192)
Saldo al 30 de setiembre 2025 (*)	<u>573,625</u>	<u>126,969</u>	<u>50,245</u>	<u>750,839</u>

Año 2024

Saldo al inicio del año	620,523	128,234	74,155	822,912
Nuevos activos originados	253,631	16,391	5,982	276,004
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(164,589)	(18,042)	(941)	(183,572)
Transferencias a la Etapa 1	42,289	(35,967)	(6,322)	-
Transferencias a la Etapa 2	(70,394)	76,522	(6,128)	-
Transferencias a la Etapa 3	(15,275)	(13,493)	28,768	-
Castigos	(48,796)	(26,862)	(33,812)	(109,470)
Saldo al final del año (*)	<u>617,389</u>	<u>126,783</u>	<u>61,702</u>	<u>805,874</u>

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2025, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes por S/16,396 miles, y lotes industriales por S/57,469 miles.

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

	<u>Etapa 1</u>	<u>Etapa 2</u>	<u>Etapa 3</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Año 2025				
Saldo al inicio del año	2,384	1,197	6,879	10,460
Nuevos activos originados	518	116	240	874
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(287)	(36)	(41)	(364)
Transferencias a la Etapa 1	732	(340)	(392)	-
Transferencias a la Etapa 2	(233)	800	(568)	-
Transferencias a la Etapa 3	(50)	(110)	160	-
Castigos	(135)	(192)	(2,854)	(3,181)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,307)	(393)	3,483	1,783
Saldo al 30 de setiembre de 2025 (*)	<u>1,623</u>	<u>1,042</u>	<u>6,906</u>	<u>9,572</u>
Año 2024				
Saldo al inicio del año	2,130	1,261	8,746	12,137
Nuevos activos originados	1,038	173	514	1,725
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(282)	(38)	(355)	(675)
Transferencias a la Etapa 1	1,089	(360)	(729)	-
Transferencias a la Etapa 2	(243)	965	(722)	-
Transferencias a la Etapa 3	(60)	(129)	189	-
Castigos	(153)	(257)	(3,694)	(4,104)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,135)	(418)	2,930	1,377
Saldo al final del año (*)	<u>2,384</u>	<u>1,197</u>	<u>6,879</u>	<u>10,460</u>

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2025, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/5,052 miles (S/4,923 miles al 31 de diciembre 2024)

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Más de un año	182,689	162,078
Entre tres y cinco años	162,959	154,422
Más de cinco años	<u>277,678</u>	<u>355,423</u>
	<u>623,326</u>	<u>671,923</u>

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Este rubro comprende:

	2025 S/000	2024 S/000
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (a)	38,370	38,895
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (b)	11,353	11,322
Contribución reembolsable por habilitación urbana (c)	5,043	5,043
Activo por valor razonable de instrumentos financieros derivados, Nota 19(e)	-	4,573
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	1,843
Impuestos en trámite de devolución (f)	843	843
Anticipos a proveedores (d)	3,280	577
Préstamos por cobrar a terceros	282	236
Préstamos por cobrar al personal	99	160
Otros	433	727
	<u>61,546</u>	<u>64,219</u>
Menos -		
Estimación por pérdida esperada de otras cuentas por cobrar (i)	<u>(3,938)</u>	<u>(3,938)</u>
	<u>57,608</u>	<u>60,281</u>
Por plazo -		
Corriente	43,311	46,261
No corriente	14,297	14,020
	<u>57,608</u>	<u>60,281</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 30 de setiembre de 2025, S/12,313 miles se presentan como parte no corriente (S/12,076 miles al 31 de diciembre de 2024).
- (b) Al 30 de setiembre de 2025, el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/3,723 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/7,630 miles (S/9,749 miles y S/1,573 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2024).
- (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". La Gerencia tiene la expectativa de cobro finales del 2025.
- (d) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.
- (e) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. El saldo de S/1,843 miles se esperan aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de la documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.
- (f) Corresponden principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite de devolución, los cuales se

han venido devolviendo por la SUNAT los últimos años.

- (g) El movimiento de la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	(3,938)	(3,938)
Cambio en la estimación del valor presente (Nota 22(a))	-	-
Extorno provisión	-	-
Saldo final	<u>(3,938)</u>	<u>(3,938)</u>

En opinión de la Gerencia del Grupo, la estimación por pérdida esperada de las otras cuentas comerciales al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

9 INVENTARIOS, NETO

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, este rubro comprende:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Lotes de terrenos con habilitación urbana (a)	254,684	300,948
Lotes de terrenos en proceso avanzado habilitación urbana(b)	18,516	-
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana(c)	45,607	38,702
Macrolote por entregar	16,503	-
Otros terrenos	<u>12,574</u>	<u>16,585</u>
	<u>347,884</u>	<u>356,235</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 a proximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición.

Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Lima	149,116	185,225
Lurín	63,164	76,159
Ica	3,446	12,177
Trujillo	12,144	9,549
Tacna	4,272	8,214
Piura	11,834	4,242
Chiclayo	8,884	4,190
Junín	<u>1,824</u>	<u>1,193</u>
	<u>254,684</u>	<u>300,949</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 estos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses, al cierre del 2024 no tenemos ninguna etapa en proceso avanzado de habilitación urbana.

Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2025	2024
	S/000	S/000
Lima	9,192	-
Piura	9,324	-
Chiclayo	-	-
	<u>18,516</u>	<u>-</u>

c) Al 30 de setiembre de 2025, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lima, Junín, Chiclayo, Piura, Trujillo, Tacna y Ica; corresponden a los proyectos Mirador de Huacho 1A y 1B, Valle Real 4, Casa Blanca 7, Helguero 1, Brisas de Huanchaco 2 y Granados 2. Al 31 de diciembre de 2024, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Lurín, Junín, Chiclayo y Piura, y corresponden a los proyectos Entrevalles 1B, Valle Real 4, Casa Blanca 7 y Palmeras 7A, respectivamente.

Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones:

	2025	2024
	S/000	S/000
Lurín	30,535	22,923
Junín	6,983	6,983
Chiclayo	-	6,078
Piura	-	2,718
Tacna	2,688	-
Ica	5,401	-
	<u>45,607</u>	<u>38,702</u>

(c) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/269,102 miles y S/36,702 miles, respectivamente (S/247,591 miles y S/31,880 miles por ventas de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de setiembre de 2024), que se presentan en el estado consolidado de resultados.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por S/156,055 miles y S/20,924 miles, respectivamente (S/128,901 miles y S/19,990 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales al 30 de setiembre de 2024, respectivamente).

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/ 2,405 miles, asimismo un costo de venta asociado por S/2,493 miles (S/12,184 miles y un costo de venta asociado por S/7,792 miles al 30 de setiembre de 2024).

(d) En opinión de la Gerencia del Grupo, no es necesario reconocer ninguna estimación por desvalorización en el valor de los inventarios al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Controversias Legales – Terreno 30 Hectáreas:

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante CDU) es parte de tres (3) procesos judiciales respecto de un terreno de 30 hectáreas

ubicado en Chilca adquirido el 30 diciembre de 2019 por un valor de US\$15 millones. No obstante, CDU considera que la contingencia para CDU vinculada a dichos procesos es remota.

El primer proceso judicial fue iniciado por CDU contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y el Ministerio de Defensa a efectos de que se declare el mejor derecho de propiedad que ostenta CDU por el predio de 30 has respecto del predio de titularidad de la SBN inscrito en la Partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima, por tener la propiedad de CDU un antecedente registral más antiguo, por haber adquirido a título oneroso el Predio de 30 hectáreas y por ostentar la posesión del mismo. A la fecha, se encuentra pendiente de que se emita la sentencia de primera instancia.

El segundo proceso judicial fue iniciado por el CDU contra la SBN a efectos de que se declare la inaplicación de la Resolución N° 058-2005/SBN-GO-JAR del 29 de marzo del 2005, la cual dispuso la formalización de la reversión del dominio de diversos predios a favor del Estado, entre ellos, el inscrito en la ficha N° 2403, continuada en la partida N° 90028596 del Registro de Predios de Cañete de titularidad de la Comunidad Campesina de Chilca, el cual constituye el predio matriz del que deriva el Predio de 30 hectáreas. A la fecha, se ha emitido la sentencia de primera instancia en contra de la demanda de CDU, por lo que ésta ha presentado recurso de apelación que se encuentra pendiente de ser resuelto. La decisión final no afectaría el proceso de mejor derecho de propiedad.

Finalmente, el tercer proceso judicial fue iniciado por SBN contra CDU y otros a efectos de que se declare la nulidad de las Resoluciones N° 049-2022/SBN-DGPE y N° 0072-2022/SBN-DGPE. Dichas resoluciones ordenan el levantamiento de la superposición existente entre el terreno de 30 has. (previa independización, terreno de 90 has que incluía el terreno de 60has referido en la Nota 13) y la propiedad de la SBN inscrita en la partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima. En el mismo proceso, la SBN solicita la nulidad y cancelación registral de los asientos de las partidas N° 49059060 y No. 15062426 del Registro de Predios de Lima, en los que se inscribió el levantamiento de dicha superposición. La sentencia de primera instancia declaró fundada en parte la demanda, no obstante, la sentencia de segunda instancia declaró nula dicha sentencia de primera instancia. A la fecha, se encuentra pendiente que el juzgado se vuelva a pronunciar.

10 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- (a) Las siguientes transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados integrales intermedio condesando por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025 y de 2024 son como sigue:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Ingresos		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.C.	146	149
Interés por préstamos a partes relacionadas		
Inversiones Real Once S.A.C.	-	23
Grupo Censal S.A.C.	-	-
Alquileres de inmuebles		
Paz Centenario S.A.	4	132
Dividendos percibidos de relacionadas		
Paz Centenario S.A.	8,000	2,149
Universal Textil S.A.	145	1,017
Enotria S.A.C.	1,774	-
Administración de inmuebles		
Inversiones Real Once S.A.C.	164	150
Paz Centenario S.A.	17	32

- (b) Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 comprenden:

	2025		2024	
	Por cobrar	Por pagar	Por cobrar	Por pagar
	S/000	S/000	S/000	S/000
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	-	13	25	11
Inversiones Real Once S.A.	69	-	591	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	1	-	-
	<u>69</u>	<u>14</u>	<u>616</u>	<u>11</u>

Las operaciones con partes relacionadas se hacen en condiciones de mercado equivalentes a aquellas aplicadas a transacciones entre partes independientes. Los saldos pendientes no mantienen garantías y devengan intereses. No se ha recibido u otorgado garantías a ninguna parte relacionada por los saldos por cobrar y por pagar.

Durante el año 2025, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/16,425 miles (S/12,503 miles durante el año 2024). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

11 INVERSIONES EN ASOCIADA Y NEGOCIOS CONJUNTOS

Este rubro comprende:

	2025	2024
	S/000	S/000
Negocios conjuntos	69,156	72,006
Asociada	<u>15,985</u>	<u>20,781</u>
	<u>85,141</u>	<u>92,787</u>

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

	Participación en el capital		Valor en libros	
	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/000	S/000
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (a)	50.00	50.00	51,835	60,801
Grupo Censal S.A.C. (b)	50.00	50.00	5,876	3,890
Inversiones Real Once S.A. (c)	50.00	50.00	11,445	7,315
			<u>69,156</u>	<u>72,006</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (d)	48.00	48.00	15,985	20,781
			<u>85,141</u>	<u>92,787</u>

- (a) Paz Centenario S.A. se constituye con el aporte de dos empresas inmobiliarias. Se dedica a la promoción, gestión y desarrollo de edificios de departamentos y condominios de casas para vivienda. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

- (b) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el "Grupo Censal S.A.C." con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El "Grupo Censal S.A.C." inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a

la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.

- (c) La actividad económica de Inversiones Real Once S.A. es principalmente el arrendamiento de estacionamientos y locales comerciales, específicamente del edificio Real Once, ubicado en el Centro Empresarial Camino Real, y consta de un nivel para locales comerciales y ocho niveles para estacionamientos. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

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

- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general. Para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo, ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.

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

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo inicial	92,787	97,757
Devolución de aportes de inversión (f)	(600)	(13,637)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos (g)	135	7,403
Dividendos recibidos de asociada (h)	(9,774)	(2,149)
Ajuste a la participación en los resultados de negocios conjuntos	-	-
Aporte de inversiones (j)	1,422	2,836
Capitalización de préstamos (i)	1,171	577
Saldo final	<u>85,141</u>	<u>92,787</u>

- (f) Durante el 2025, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/600 miles (S/13,637 miles durante el 2024).

- (g) Al 30 de setiembre de 2025, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/135 miles en resultados proveniente principalmente de la ganancia en la participación en Paz Centenario S.A.A y Enotria S.A. por S/48 miles y S/864 miles, compensado por pérdida de Grupo Censal S.A.C y Real Once S.A. por S/111 miles y S/666 miles respectivamente, (al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/7,403 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/264 miles y S/3,627 miles, respectivamente y S/1,862 miles y S/9,432 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente. Los resultados se presentan en el rubro "Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.

- (h) Al 30 de setiembre de 2025 el Grupo ha recibido dividendos por S1,774 miles de su asociada Enotria S.A. y S/8,000 de su negocio conjunto Paz Centenario S.A., y al 31 de diciembre de 2024 por S/2,149 miles de su negocio conjunto Paz Centenario S.A.

Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas; en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro.

- (i) Al 30 de setiembre de 2025, se acordó capitalizar los préstamos que se mantenían con Inversiones Real Once S.A. por S/1,171 miles (S/577 miles al 31 de diciembre de 2024).

- (j) Al 30 de setiembre de 2025 el Grupo realizó aportes de inversiones al Grupo Censal S.A.C por US\$237.5 miles (S/1,122 miles) y al 31 de diciembre 2024 por US\$755 miles (S/2,836 miles).

12 PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO

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

	Edificios e instalaciones	Equipos diversos y de cómputo	Maquinaria y equipo	Unidades de transporte	Muebles y enseres	Obras en curso	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2024	48,222	5,628	257	525	2,890	323	57,845
Adiciones	1,745	322	375	-	-	-	2,442
Ventas y/ o retiros, Nota 20	(242)	-	-	-	-	-	(242)
Ajustes	-	-	-	(201)	-	(323)	(524)
Transferencias	(238)	-	238	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	49,487	5,950	870	525	2,890	323	60,045
Ajustes saldos iniciales				(202)		(323)	(525)
Saldos iniciales Minka	(1,550)	(4,081)	(205)	-	(1,224)	-	(7,060)
Adiciones	2,220	71	-	-	-	-	2,291
Ventas y/ o retiros, Nota 20	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2025	50,154	1,940	668	324	1,665	-	54,749
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2024	(28,239)	(3,933)	(143)	(259)	(2,132)	-	(34,706)
Adiciones (a)	(2,021)	(514)	(37)	(65)	(354)	-	(2,992)
Ventas y/ o retiros, Nota 20	242	-	-	-	-	-	242
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(30,018)	(4,447)	(180)	(324)	(2,486)	-	(37,455)
Ajustes saldos iniciales	323			205			528
Operación discontinua MZ	416	3,148	157	-	986	-	4,705
Adiciones (a)	(1,193)	(116)	(24)	(49)	(83)	-	(1,465)
Ventas y/ o retiros, Nota 20	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de setiembre de 2025	(30, 472)	(1,416)	(49)	(168)	(1,584)		(33,687)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2024	19,469	1,503	690	201	404	323	22,590
Al 30 de setiembre de 2025	19,682	524	619	156	81	323	21,062

- a) El gasto por depreciación del ejercicio ha sido registrado en el rubro gastos de administración, ver Nota 20.
- (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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

13 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, este rubro comprende:

	2025	2024
	S/000	S/000
Oficinas (a)	915,791	963,599
Urbanizaciones (b)	412,715	488,182
Industrial (c)	499,500	537,823
Centros comerciales (d)	179,595	652,560
Banco de tierras (e)	266,208	346,089
	<u>2,273,809</u>	<u>2,988,253</u>

- (a) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por trece 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 en Lima, Arenas de San Antonio en Cañete, El Haras en Ica, Helguero en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, así como Huanchaquito en Trujillo, entre otros.
- (c) Corresponde a un terreno industrial ubicado en el distrito de Lurín, adquirido para generar valor hasta que el Grupo decida un plan de comercialización sobre él. Durante el 2022 el Grupo transfirió al rubro de Urbanizaciones el proyecto Entrevalles el que contará con diez etapas. La primera etapa ya fue entregada y la segunda etapa se encuentra en proceso inicial de habilitación urbana del rubro de inventarios.
- (d) Al 30 de setiembre de 2025, corresponde al Centro Comercial Camino Real y al 31 de diciembre del 2024, corresponde al Centro Comercial Minka y el Centro Comercial Camino Real actualmente de uso muy limitado. El inicio de dichas labores se encuentra sujeta a aprobaciones corporativas respectivas.
- (e) Al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (f) Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025 y de 2024, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas, centros comerciales y estacionamientos por S/46,490 miles y S/44,985 miles, respectivamente.

(g) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Saldo inicial	2,988,253	3,135,302
Compra de inmuebles (h)	57,576	33,651
Costos incurridos por obras en curso (i)	17,719	31,771
Transferencia a inventarios de lotes residenciales y lotes industriales	(66,276)	(43,323)
Transferencia a inventarios de macrolotes	(30,819)	(18,662)
Baja de Chutana 2, terreno más obras (o)	(108,388)	-
Activos mantenidos para la venta	(450,738)	-
Cambios en el valor razonable (j)	(120,087)	(150,486)
Ajuste Centric Space	(13,238)	-
Saldo final	<u>2,273,809</u>	<u>2,988,253</u>

(*) Ajuste del valor razonable debido a la modificación del contrato de arrendamiento de las oficinas del Centric Space que reduce el plazo a un año.

- (h) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025, las compras corresponden a la adquisición del terreno denominado Mirador de Huacho, de 3.23 Has por S/8,991 miles y al terreno de Carabayllo, 14.9 Has por S/48,585 miles. Al 31 de diciembre de 2024, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terrenos denominados Helguero, de 20.2 Has por S/33,386 miles ubicado en Piura (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/265 miles.
- (i) Al 30 de setiembre de 2025 corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales; remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real; remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real; y remodelaciones en Centro Comercial Minka, por S/6,787 miles, S/7,760 miles, S/153 miles, S/ 2,952 miles, S/ 67 miles respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales; remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real; remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real; remodelaciones en Centro Comercial Minka; y terrenos no operativos, por S/16,971 miles, S/9,152 miles, S/1,865 miles, S/3,325 miles, S/ 458, respectivamente.
- (j) Cambios en el valor razonable -

Al 30 de setiembre de 2025 y de 2024, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

En el caso de las propiedades de inversión (terrenos) mantenidos para su apreciación en el largo plazo y posterior desarrollo, al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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:

	2025	2024
	S/000	S/000
Industrial	(7,913)	(107,564)
Oficinas (k)	(104,698)	(6,280)
Lotes y macrolotes	(59,374)	(41,570)
Centros comerciales	(25,332)	4,928
Centric Space	13,238	-
Baja terreno Chutana 60 has	63,992	-
	<u>(120,087)</u>	<u>(150,486)</u>

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

	2025	2024
	S/000	S/000
Tarifa de renta proyectada por metro cuadrado	US\$15- US\$34	US\$15- US\$34
Inflación de largo plazo	+ 2% anual	+ 2% anual
Ratio de desocupación de la propiedad a largo plazo	5% - 10%	5% - 10%
Tasa de crecimiento promedio de renta	2% - 3%	2% - 3%
Tasa de descuento	7.64% - 7.94%	7.69% - 8.63%

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:

	% de variación	2025	2024
		S/000	S/000
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	5%	47,306	57,628
Disminución	-5%	(47,306)	(57,628)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	5%	44,015	59,723
Disminución	-5%	(44,015)	(59,723)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	0.50%	(72,120)	(109,478)
Disminución	-0.50%	85,871	129,515

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 30 de setiembre de 2025:

	Terceros	
	US\$000	S/000
Periodo		
Hasta un año	14,174	2,602
Entre uno y cinco años	23,105	9,948
Más de cinco años	2,333	6,127
Total	39,612	18,677

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

	2025	2024
	S/000	S/000
Hasta un año	51,864	105,643
Entre uno y cinco años	90,192	249,426
Más de cinco años	13,647	50,359

Al 30 de setiembre del 2025, no incluye los ingresos por arrendamiento comprometidos por el Centro Comercial Minka, el cual se presenta como operaciones discontinuas.

- (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 predios adquiridos en Chilca -

El 30 de marzo de 2021, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38.6 millones (S/118,963 miles)

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

Los vendedores del inmueble cuestionaron la resolución del Contrato, por lo que a inicios de marzo de 2023 CDU inició un proceso arbitral entre las partes para que un tribunal arbitral se pronuncie sobre dicha controversia.

Mediante Laudo Arbitral del 25 de octubre de 2024 y su Laudo Complementario del 16 de diciembre de 2024, se declaró fundada en parte la demanda de CDU y se resolvió lo siguiente: (i) declarar que la resolución contractual del Contrato practicada por CDU es válida; (ii) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU el monto pagado por concepto de la cuota 1 ascendente a US\$6.4 millones del Contrato más los intereses legales; (iii) ordenar a CDU restituir a los Vendedores el Terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados en el marco del Contrato y ordenar a los Vendedores devolver dichos pagarés; (v) ordenar que los Vendedores paguen solidariamente a CDU las sumas de S/12.4MM y S/79.4MM por concepto de daño emergente y lucro cesante, y (vi) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU los costos y gastos legales incurridos en el arbitraje.

CDU tiene el derecho a retener el inmueble hasta que se le pague los montos indicados en el Laudo Arbitral.

Al incumplir los Vendedores con acatar el mandato del Laudo Arbitral y su Laudo Complementario, CDU inició un proceso de ejecución de laudo arbitral el mismo que fue admitido a trámite en mayo del 2025 y a la fecha se encuentra en curso. Por su parte, los Vendedores iniciaron un proceso de anulación de laudo arbitral, el mismo que fue admitido a trámite en setiembre del 2025 pero que no ha suspendido el proceso de ejecución de laudo indicado anteriormente ya que los Vendedores no han cumplido con garantizar la deuda con la Compañía (requisito legal para que opere la suspensión de un laudo).

Considerando los hechos y circunstancias de la admisión de la demanda de ejecución de laudo por el Poder Judicial previamente indicada y la obtención de calificación remota por parte de los asesores legales de la Compañía respecto a la anulación del laudo arbitral solicitado por los Vendedores, la Compañía procedió a registrar la resolución del contrato al cierre del primer semestre 2025.

Al respecto, durante el segundo trimestre de 2025, el Grupo reconoció en sus estados financieros durante el segundo trimestre del 2025 lo siguiente: i) la baja de la propiedad de inversión, al no generar beneficios económicos y no mantener control sobre la misma, de acuerdo con la política contable descrita en la nota 2.9; ii) la baja de la obligación financiera y de los gastos financieros devengados y no pagados vinculados a la adquisición del terreno, en la medida que ya no resultan exigibles, conforme a la política contable detallada en la nota 2.6.2; y iii) el reconocimiento en resultados del período de los efectos derivados de la baja tanto de la propiedad de inversión como del pasivo financiero.

Respecto al terreno, el Grupo solo mantiene el “derecho de retención” como mecanismo de garantía hasta que se realice el pago indicado en el Laudo Arbitral.

Finalmente, en los estados financieros se mantiene el registro de una pérdida por S/17,490 miles reconocida en 2022 en otros gastos no operativos extraordinarios, vinculada al pago de la cuota 1 del contrato. Al cierre de junio de 2025, no existe expectativa de recuperar dicho importe.

14 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	259,717	555,588	79,203	140,655	180,514	414,933
Pagarés	116,669	125,119	116,669	125,119	-	-
Bonos	308,046	460,483	3,689	7,458	304,357	453,026
	<u>684,432</u>	<u>1,141,190</u>	<u>199,561</u>	<u>273,232</u>	<u>484,871</u>	<u>867,958</u>

(a) Préstamos bancarios

Al 30 de Setiembre de 2025, el Grupo mantiene tres préstamos con BCP y tres préstamos con Banbif, cuyo saldo de capital asciende a S/259,828 miles (Al 31 de diciembre de 2024, tres préstamos con BCP y tres préstamos con Banbif, cuyo saldo ascendió a S/292,255 miles; y un crédito sindicado, cuyo saldo ascendió a USD 66,000 miles y S/ 14,682 miles), que devengan una tasa efectiva anual ponderada de 7.65% y 8.40% respectivamente, en moneda nacional. Los préstamos fueron utilizados para la compra de terrenos para lotes residenciales y habilitaciones urbanas. El saldo contable al 30 de septiembre de 2025 está compuesto por un capital de S/259,828 miles, más intereses corridos por S/1,514 miles menos comisión de estructuración de S/1,624 miles

Los ratios que debe cumplir el Grupo son los siguientes:

- Cobertura de Servicio de Deuda: Ebitda ajustado sobre el servicio de deuda de los últimos doce meses mayor que 1.15x.
- Endeudamiento Neto: Deuda neta sobre Ebitda ajustado menor que 5x
- El ratio de apalancamiento: Pasivo total menos impuesto diferido sobre patrimonio menor que 2.00x

La Gerencia confirma que al 30 de setiembre del 2025 el Grupo se encuentra en cumplimiento de los ratios financieros y obligaciones.

(b) Pagarés

Al 30 de setiembre de 2025, el Grupo mantiene pagarés firmados para capital de trabajo. Estos pagarés suman un saldo de capital de S/114,000 miles con BCI, Scotiabank e Interfondos, los cuales devengan interés a una tasa efectiva anual ponderada de 6.62%, con vencimiento entre los meses de enero 2026 y agosto 2026 (al 31 de diciembre de 2024, mantuvo un saldo de S/ 64,500 miles con BCP y Scotiabank y USD 15,000 con Interbank, los cuales devengaron interés a una TEA de 7.20% y 8.55% respectivamente). El saldo contable al 30 de septiembre de 2025 está compuesto por un capital de S/114,000 miles, más intereses corridos por S/2,669

(c) Bonos

Al 30 de setiembre de 2025, el Grupo mantiene bonos titulizados emitidos en mercado de capitales local por un total de S/308,046 miles (incluye intereses corridos y comisión de estructuración). Estos devengan un interés a una tasa efectiva anual ponderada de 7.82% en moneda nacional y 7.28% en moneda extranjera.

(c.1) Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión del Directorio el Grupo del 28 de abril de 2017, se aprobó el primer programa de bonos titulizados hasta por un monto total de S/280,000 miles o su equivalente en dólares. Con fecha 21 de junio de 2017, el Grupo realizó la primera emisión de bonos titulizados a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora por S/100,000 miles, a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.97 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 1, 3 y 5 del Centro Empresarial Real.

En agosto de 2018, se aprobó la segunda emisión de bonos titulizados por S/71,500 miles; en tal sentido, el Grupo emitió bonos a través del Banco BBVA Continental como estructurador y Continental Sociedad Titulizadora a un plazo de 30 años, la tasa de interés final de la emisión fue de 7.28 por ciento anual y los activos que garantizan el Patrimonio Fideicometido son los edificios Real 6 y Real 10 del Centro Empresarial Real.

Los fondos fueron 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 deuda: (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: (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 se encuentra en cumplimiento con los ratios financieros y obligaciones de los Bonos de Titulización de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Asamblea General Universal de Fideicomisarios del Primer Programa de Bonos de Titulización del Fideicomiso de Oficinas del 1 de diciembre del 2023, se aprobó el aporte voluntario

temporal adicional en efectivo por S/2,000 miles a la Cuenta de Servicios de Bonos del Patrimonio Fideicometido, con el propósito de fortalecimiento del Ratio de cobertura de servicio de deuda.

La Gerencia del Grupo confirma que al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 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 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 30 de setiembre de 2025 se encuentra en cumplimiento de 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 2024	607,582	134,953	-	460,467	1,203,002
Nuevos préstamos	80,000	120,420	-	-	200,420
Amortizaciones	(132,210)	(128,065)	-	(9)	(260,284)
Interés devengado	36,203	10,573	-	34,822	81,598
Interés pagado	(35,987)	(12,762)	-	(34,797)	(83,548)
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>555,588</u>	<u>125,119</u>	<u>-</u>	<u>460,483</u>	<u>1,141,190</u>
Saldo al 1 de enero 2025	555,588	125,119	-	460,483	1,141,190
Operación discontinua (*)	-	-	-	(135,526)	(135,526)
Nuevos préstamos	-	199,874	-	-	199,874
Amortizaciones	(295,079)	(206,924)	-	(13,873)	(515,876)
Interés devengado, Nota 21(b)	23,267	8,612	-	17,714	49,593
Interés pagado	(24,059)	(10,012)	-	(20,753)	(54,824)
Saldo al 30 de setiembre 2025	<u>259,717</u>	<u>116,669</u>	<u>-</u>	<u>308,046</u>	<u>684,432</u>

(*) Corresponde al bono de Multimercados Zonales S.A.C.

(e) El valor en libros y el valor razonable de los “Otros pasivos financieros” es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000
Préstamos bancarios	259,717	555,588	284,385	587,082
Pagarés	116,669	125,119	116,669	125,119
Bonos	308,046	460,483	245,334	634,026
	<u>684,432</u>	<u>1,141,190</u>	<u>646,388</u>	<u>1,346,227</u>

Al 30 de setiembre de 2025, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.50% en moneda nacional y 6.67% en moneda extranjera (6.15% en moneda nacional y 7.13% en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024) 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 30 de setiembre de 2025, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/49,593 miles que se presentan en el rubro de gastos financieros de estado de resultados consolidado.
- (g) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 30 de Septiembre de 2025, el Grupo tiene aproximadamente US\$93,000 miles de líneas de crédito asignadas, de los cuales se encontraron disponibles a esta fecha de corte el 71% (Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tuvo aproximadamente US\$63,000 miles de líneas de Crédito asignado, de los cuales tuvo disponible a esta fecha de corte el 40%).

15 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 30 de setiembre de 2025, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/130,211 miles (S/371,050 miles al 31 de diciembre de 2024) y corresponden principalmente a:

- (i) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a cuentas por pagar a Interfondos S.A. por un pagaré comercial de S/56,000 miles, desembolsado a CDU a una tasa de interés en moneda local de 9%, el cual fue cancelado en enero 2025.
- (ii) Al 30 de setiembre de 2025 obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/130,199 miles (S/310,547 miles al 31 de diciembre de 2024).
- (iii) Al 30 de setiembre de 2025 obligaciones con relacionadas por S/12 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2024).
- (iv) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	2025	2024
	S/000	S/000
Porción corriente	92,707	256,352
Porción no corriente	37,504	114,698
	<u>130,211</u>	<u>371,050</u>

Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no corriente (corresponden a compra de terrenos al crédito y pagarés comerciales) devengaron intereses. El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro comprende:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Depósitos en garantía de clientes (b)	6,014	10,481
Participaciones por pagar	5,133	6,578
Depósitos en garantía de contratistas (c)	4,034	4,989
Anticipos de clientes (a)	12,517	4,114
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	4,940	3,872
Impuesto a las ganancias por pagar (d)	4,522	1,917
Impuestos laborales y beneficios sociales	515	1,108
Impuesto general a las ventas por pagar	200	502
Otras cuentas por pagar	5,785	4,052
	<u>43,660</u>	<u>37,613</u>

- (a) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.
- (b) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.
- (c) Corresponde a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitaciones de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.
- (d) Corresponde a la posición pasiva del impuesto a las ganancias de las subsidiarias del Grupo.

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

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

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Costo -		
Saldos al 1 de enero	30,915	30,850
Adiciones	1,626	1,209
Retiro		(1,144)
Venta MZ	(6,297)	-
Saldos al 30 de setiembre	<u>26,244</u>	<u>30,915</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(12,752)	(10,155)
Adiciones (b), Nota 20(a)	(1,999)	(3,290)
Retiro		693
Venta MZ	2,590	-
Saldos al 30 de setiembre	<u>(12,161)</u>	<u>(12,752)</u>
Valor neto	<u>14,083</u>	<u>18,163</u>

(b) Al 30 de setiembre 2025 y al 31 de diciembre 2024, la depreciación por derecho de uso ha sido distribuida los gastos de administración, Nota 20(a).

(c) Al 30 de setiembre 2025 y al 31 de diciembre 2024 las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera

	2025	2024
	S/000	S/000
Pasivo por arrendamiento	15,301	36,173
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	2,052	3,340
Porción no corriente	13,249	32,833
	<u>15,301</u>	<u>36,173</u>

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 7.81% 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:

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo inicial	36,173	38,257
Adiciones	1,626	1,209
Gastos por intereses financieros, Nota 22(b)	842	2,286
Pago de intereses de arrendamientos	(842)	(2,286)
Pagos de arrendamiento	(7,175)	(2,399)
Baja de contratos	(14,071)	(1,144)
Diferencia en cambio, neto	1,549	250
Venta Minka	(2,801)	
Saldo final	<u>15,301</u>	<u>36,173</u>

18 PASIVO (ACTIVO) POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO, NETO

Este rubro comprende:

	2025	2024
	S/000	S/000
Recuperable de los 12 meses	42,216	52,198
Recuperable después de los 12 meses	67,042	82,893
Impuestos diferidos activos	109,258	135,091
Recuperable de los 12 meses	(9,657)	(12,211)
Recuperable después de los 12 meses	(472,233)	(597,110)
Impuestos diferidos pasivos	(481,890)	(609,321)
Total impuesto diferido pasivo, neto	(372,632)	(474,230)

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

	2025 S/000	2024 S/000
Saldo Inicial	(474,230)	(536,749)
Cargo a resultados acumulado	31,040	-
Ajustes (*)	-	-
Cargo al estado de resultados, Nota 23(d)	1,350	61,177
Cargo a otros resultados integrales	-	1,343
Operación discontinua MZ	69,208	-
Saldo Final	<u>(372,632)</u>	<u>(474,230)</u>

(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	Arrenda- mientos 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 2024	70,283	4,061	4,236	936	(2,693)	-	68,434	145,257
(Cargo) abono resultados (*)	(11,727)	208	(190)	201	-	-	-	(11,508)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	1,343	-	-	1,343
Al 31 de diciembre de 2024	58,556	4,269	4,046	1,137	(1,350)	-	68,434	135,091
(Cargo) abono resultados	(19,983)	(1,279)	78	(990)	-	-	-	(22,174)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350
Operación discontinua MZ	(4,050)	-	(124)	13	-	-	(847)	(5,008)
Al 30 de setiembre de 2025	<u>34,522</u>	<u>2,990</u>	<u>4,000</u>	<u>160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,587</u>	<u>109,259</u>

	Depreciación acelerada S/000	Venta a plazo S/000	Mayor valor de propiedades de inversión S/000	Provisiones S/000	Otros	Total S/000
Pasivo diferido						
Al 1 de enero de 2024	(105,410)	(217,903)	(363,659)	4,966	-	(682,006)
(Cargo) abono resultados	(5,185)	15,184	44,393	18,293	-	72,685
Ajuste resultados acumulados	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2024	(110,595)	(202,719)	(319,269)	23,262	-	(609,321)
(Cargo) abono resultados	(3,695)	20,011	35,482	1,400	16	53,214
Operación discontinua MZ	37,003	-	36,838	-	374	74,215
Al 30 de setiembre de 2025	<u>(77,287)</u>	<u>(182,708)</u>	<u>(246,949)</u>	<u>24,662</u>	<u>390</u>	<u>(481,892)</u>

(*) En el 2024, el activo diferido por pérdidas tributarias disminuyó principalmente por el castigo de la pérdida tributaria de Inmobiliaria San Silvestre S.A.C. por S/5,575 miles, compensación de pérdidas tributarias en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/5,371 miles y Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/815 miles.

(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:

	2025 S/000	2024 S/000
Impuestos diferidos activos	20,378	13,211
Impuestos diferidos pasivos	<u>(393,010)</u>	<u>(487,441)</u>
	<u>(372,632)</u>	<u>(474,230)</u>

19 PATRIMONIO

(a) Capital emitido -

Al 30 de setiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital emitido autorizado, suscrito y pagado de acuerdo con los estatutos de la Compañía y sus modificaciones está representado por 577,245,314 acciones comunes cuyo valor nominal es de S/1.00 cada una.

Al 30 de setiembre de 2025, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación del capital	Número de accionistas	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,194	9.72
De 1.01 al 5.00	16	46.44
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	<u>2</u>	<u>29.52</u>
	<u>2,214</u>	<u>100.00</u>

Al 30 de setiembre de 2025, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/0.85 (S/1.15 por acción al 31 de diciembre de 2024) y una frecuencia de negociación de 8.02% (7.63% al 31 de diciembre de 2024).

Las acciones que conforman el capital social de Inversiones Centenario S.A.A. cuentan con todos los derechos que por naturaleza le corresponden y no tiene restricción alguna sobre distribución de dividendos y/o reembolsos de capital.

(b) Capital adicional -

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

(c) Reservas -

El movimiento de esta cuenta incluye:

	Reserva legal S/000	Otras reservas S/000	Saldo final S/000
Saldos al 1 de enero de 2024	101,754	70,528	172,282
Liquidación de empresas	-	-	-
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,324</u>	<u>2,545</u>	<u>7,869</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	107,078	73,073	180,151
Baja por venta de Minka	(28,767)		(28,767)
Transferencia de resultados acumulados	<u>4,959</u>		<u>4,959</u>
Saldos al 30 de setiembre de 2025	<u>83,270</u>	<u>73,073</u>	<u>156,343</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 21 de febrero del 2025 se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/ 4,959 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo del 2025 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias.

(d) Resultados no realizados -

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

(e) Resultados acumulados -

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

En Junta General de Accionistas de Centro Empresarial El Derby S.A. del 21 de mayo de 2025 se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,983 miles.

(f) Participación no controlante -

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

20 GASTOS POR NATURALEZA

Por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2025 y de 2024, este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos y servicio S/000	Gastos de administración S/000	Gastos de venta S/000	Total S/000
2025				
Servicios prestados por terceros (c)	17,573	41,230	26,281	85,084
Cargas de personal (b)	4,353	35,201	16,945	56,499
Tributos	-	7,734	44	7,778
Depreciación	-	1,465	-	1,465
Cargas diversas de gestión	181	2,891	1,473	4,545
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	537	537
Amortización	-	2,336	-	2,336
Depreciación de activos por derecho en uso	-	1,999	-	1,999
	<u>22,107</u>	<u>92,856</u>	<u>45,280</u>	<u>160,243</u>
2024				
Servicios prestados por terceros (c)	16,787	36,207	30,392	83,486
Cargas de personal (b)	5,151	27,214	12,361	44,726
Tributos	-	7,346	47	7,393
Depreciación	-	1,854	-	1,854
Cargas diversas de gestión	313	2,894	1,370	4,577
Estimación por pérdida esperada de Cuentas por cobrar comerciales,	-	-	1,909	1,909
Amortización	-	1,915	-	1,915
Depreciación de activos por derecho en uso	-	2,179	-	2,179
	<u>22,251</u>	<u>79,609</u>	<u>46,179</u>	<u>148,039</u>

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

	2025 S/000	2024 S/000
Sueldos y salarios	36,452	32,189
Participación de trabajadores	5,117	3,335
Beneficios sociales	2,573	2,508
Aportes sociales	2,355	2,047
Indemnizaciones de personal	6,752	1,395
Remuneración al Directorio	825	825
Otros	2,425	2,427
	<u>56,499</u>	<u>44,726</u>

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

	2025 S/000	2024 S/000
Reparación y mantenimiento	19,809	18,958
Honorarios profesionales	19,774	14,854
Servicios de publicidad	12,771	13,849
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	10,872	11,897
Electricidad y agua	8,842	9,196
Seguridad y vigilancia	7,101	7,306
Alquileres (c.1)	3,124	3,482
Gastos de comunicación	1,448	1,943
Comisiones ventas y/ o alquiler	850	341
Otros	493	1,660
	<u>85,084</u>	<u>83,486</u>

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

21 OTROS INGRESOS Y GASTOS

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2025 S/000	2024 S/000
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	29	507
Enajenación de propiedades y equipo	2	-
Penalidades comerciales	60	-
Recupero impuestos municipales (*)	-	1,770
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, (Nota 7(d))	328	135
Contribuciones reembolsables (**)	-	1,075
Enajenación de acciones	184	-
Otros	782	1,101
	<u>1,385</u>	<u>4,488</u>

(*) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/1770 miles.

(**) Durante el 2024, corresponde a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos de desarrollo urbano.

(b) Los otros gastos comprenden:

	2025 S/000	2024 S/000
Gastos por baja de terreno en propiedad de inversión(a)	6,915	-
Sanciones administrativas y fiscales	231	746
Indemnizaciones Clientes	-	-
Gastos reembolsables terceros	-	-
Gastos asociados a proyectos (b)	4,031	61
Gastos por siniestros	-	80
Otros	1,105	388
	<u>12,282</u>	<u>1,275</u>

(a) Corresponde a los gastos de alcabala y obras del terreno de Chutana debido a la resolución de compra nota13(o)

(b) En el periodo 2025, los gastos de proyectos corresponden principalmente a obras civiles en proyecto de Santa Maria

22 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2025	2024
	S/000	S/000
Intereses por depósitos en instituciones financieras	183	1,065
Intereses por contribuciones reembolsables	2,209	25
Ingresos financieros por liquidación de instrumentos financieros derivados	2,156	-
Intereses moratorios de cuentas por cobrar	1,895	2,638
Otros ingresos financieros	11,887	287
	<u>18,330</u>	<u>4,015</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2025	2024
	S/000	S/000
Intereses por otros pasivos financieros, Nota 14(d)(f)	49,593	53,939
Devengamiento de costos transaccionales	5,016	3,091
Intereses de terceros comerciales	1,021	7,192
Intereses de afiliadas	12	165
Intereses de pasivos por arrendamientos	842	1,449
Gastos financieros por liquidación de instrumentos financieros derivados	-	43
Otros gastos financieros	-	3
	<u>56,484</u>	<u>65,882</u>

23 SITUACION TRIBUTARIA

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.
- El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.
- (b) Ley del Impuesto a la Renta -
- El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 30 de setiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso del Grupo aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.
- Por Decreto Legislativo No.1261, promulgado el 10 de diciembre de 2017 se establece la tasa del impuesto a los dividendos al que están afectos las personas naturales y persona jurídicas no domiciliadas en 5%, para los dividendos de 2018 en adelante. Por los años anteriores, el impuesto a los dividendos fue de 6.8 por ciento.
- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

	<u>Periodo sujeto a fiscalización</u>
Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2021, 2023, 2024
Centro Empresarial El Derby S.A.	2020 al 2024
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2020 al 2024
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2020 al 2024 y 2019 (Periodo fiscalizado)
Interamerica de Comercio S.A.	2020 al 2024
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2020 al 2024
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2020 al 2024
Inversiones San Silvestre S.A.	2020 al 2024
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real	2020 al 2024

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

	2025 S/000	2024 S/000
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(36,267)	(26,729)
Diferido, Nota 18(a)	31,040	65,576
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(5,227)</u>	<u>38,847</u>

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

	2025 S/000	%	2024 S/000	%
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(43,178)	(100)	(165,748)	(100.00)
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	12,738	(29.50)	48,896	(29.50)
Agregados permanentes	(18,531)	(42.92)	(8,953)	(9.74)
Castigo de crédito fiscal	-	-	-	-
Castigo de pérdida tributaria reconocido como activo diferido	-	-	-	-
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta y cambio de estimado en la DJ(*)	-	-	(1,396)	(1.41)
Dividendos percibidos	566	1.31	300	(0.30)
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(5,227)</u>	<u>(12.11)</u>	<u>38,847</u>	<u>(18.65)</u>

- (*) Por el año 2024, corresponde principalmente a los ajustes del impuesto a las ganancias como resultado de la fiscalización del periodo 2020 realizada por la Administración Tributaria y por el acogimiento al fraccionamiento especial propuesto en el Decreto Legislativo N° 1634 del periodo 2017.

En el mes de noviembre de 2024, la Administración Tributaria notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2022. Como resultado de la fiscalización en el mes de junio 2025 la Administración Tributaria determinó reparos tributarios por S/ 818 miles y un importe a pagar de S/241 miles, los cuales fueron aceptados por la compañía, procediendo rectificar y pagar el monto determinado.

En el mes de diciembre 2023 Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., fue notificada por la Administración Tributaria de un proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2018. Como resultado de la fiscalización en el mes de enero 2025 la Administración Tributaria determinó reparos tributarios por S/15,546 miles, de los cuales fueron aceptados S/134 miles, determinando un importe a pagar de S/39 miles, procediendo a rectificar y pagar. Por los montos no aceptados hay un proceso de reclamo ante la administración tributaria que se encuentra en curso.

En noviembre 2024 Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., fue notificada para dar inicio a un proceso de fiscalización por el periodo 2019 de Impuesto a las ganancias, la cual se encuentra en proceso.

- (e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por

las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.

(f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) -

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4% aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a las ganancias o contra el pago de regularización del Impuesto a las ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

(g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para el Grupo.

(h) Normas y jurisprudencias vinculantes en materia tributaria más relevantes aplicables para el año 2025, que fueran publicadas en el 2024 o antes:

Ley No.31962

A través de esta ley, se sinceran los intereses por devoluciones de pagos de tributos en exceso o indebidos, por retenciones o percepciones no aplicadas del IGV y actualización de multas.

En ese sentido, se eliminará la diferenciación entre la tasa que SUNAT cobraba por deudas no pagadas (0.9% mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42% mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9% mensual.

La nueva tasa será aplicable inclusive a las solicitudes de devolución de pagos indebidos o en exceso que se encuentren en trámite al 1 de enero de 2024.

Respecto a la actualización de las multas, el interés se aplica desde la fecha en que se exige el pago de la multa al deudor por parte de la Administración. Las multas impagas son actualizadas aplicando el interés a que se refiere el artículo 1244 del Decreto Legislativo 295, Código Civil.

Decreto Supremo No.320-2023-EF que reglamenta el Decreto Legislativo 1535

Se ha publicado el Reglamento del Decreto Legislativo No. 1535 que regula la calificación de los sujetos contribuyentes en base a perfiles de cumplimiento.

El Reglamento ha previsto que el perfil de cumplimiento se aplicará en una primera etapa, a los sujetos que en el período de evaluación generan rentas de tercera categoría, con prescindencia de si están exonerados o no del impuesto a la renta (IR) y cualquiera sea el régimen tributario que les corresponda o la tasa del impuesto a la renta que les resulte aplicable.

Los perfiles asignados serán los siguientes:

- Calificación A: Nivel de cumplimiento muy alto.
- Calificación B: Nivel de cumplimiento alto.
- Calificación C: Nivel de cumplimiento medio.
- Calificación D: Nivel de cumplimiento bajo.
- Calificación E: Nivel de cumplimiento muy bajo.

Es importante considerar que, tratándose de obligaciones en las que una de las partes de la obligación sea un sujeto al que la SUNAT hubiera calificado con cualquiera de los 2 niveles más bajos de cumplimiento, el monto a partir del cual se debe utilizar Medios de Pago equivaldrá al 30% del monto pactado.

Cabe indicar que los sujetos incluidos en el Régimen de Buenos Contribuyentes a que se refiere el Decreto Legislativo No.912, continuarán aplicando las normas que otorgan un tratamiento específico por su calidad de tales, hasta que surta efecto la primera asignación del perfil de cumplimiento reglamentada bajo el Decreto Supremo bajo comentario.

Decreto Legislativo No.1540

A partir del 1 de julio de 2024, existirá nueva forma para llevar el Registro de Ventas e Ingresos, aplicable a los emisores electrónicos de comprobantes de pago que lleven de forma electrónica el Registro de Ventas e Ingresos. En el caso que el emisor omita presentar su Registro de Ventas en los plazos establecidos, la Administración Tributaria podrá generar el registro de ventas propuesto, sin que esto exima al contribuyente de las multas correspondiente.

La SUNAT consignará la información y el contribuyente debe confirmar, rectificar o complementar. Si no lo hace, se entiende presentada la Declaración Jurada.

Los detalles sobre el reporte serán aprobados mediante Resolución de Superintendencia.

Decreto Legislativo No.1545

A partir del 01 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

Tratándose de préstamos en moneda nacional, se devenga un interés no inferior a la TAMN que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste de 0,42.

En el caso de préstamos en moneda extranjera se presumirá que se devenga un interés no inferior a la tasa activa de mercado promedio mensual en moneda extranjera (TAMEX) que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste 0,65.

Mediante Decreto Supremo, el MEF podrá actualizar los referidos factores, los cuales serán mayores a cero y menores o iguales a uno. A esos efectos se deberán considerar las tasas de interés activas existentes en el mercado financiero nacional y las relaciones históricas entre estas, de ser el caso.

Decreto Supremo No.137-2023-EF

A través de esta norma, se ha fijado una nueva tasa preferencial predominante para efectos del cálculo del IR de las personas jurídicas no domiciliadas que perciben intereses provenientes de créditos externos.

Ante la discontinuidad del uso de la tasa LIBOR, se considera ahora como tasa preferencial predominante a la tasa SOFR promedio a 30 días más cuatro puntos, cualquiera sea la plaza de donde provenga el crédito, la moneda o el plazo de vencimiento pactado.

Decreto Supremo No.309-2023-EF

A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024.

El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

- Las personas naturales que obtengan rentas de trabajo, contarán con mayor umbral de

ingresos exentos del IR.

- Se incrementa el monto de ingresos mínimos para el acogimiento a determinados regímenes con menor carga tributaria como el MYPE Tributario.
- Los contribuyentes del impuesto predial y alcabala contarán con rangos mayores para la aplicación de menores tasas o para la determinación de la parte inafecta.
- Se incrementa el importe para determinar la devolución de impuestos retenidos en exceso.
- Supuestos excluidos del EBITDA Tributario.
- La determinación del tramo para la enajenación indirecta.
- Se incrementa el límite máximo de multas en determinadas infracciones tributarias, como en el caso de las infracciones que se determinan en base a los ingresos netos del infractor; así como sobre el cálculo de multas que impone la SUNAT y el SUNAFIL por detección de infracciones de orden laboral.

Ganancia de capital obtenida en la Bolsa de Valores de Lima - BVL

Desde el 2024, las ganancias de capital obtenidas por personas naturales en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) se encuentran gravadas con el IR (5%), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

Fraccionamiento especial de deudas tributarias y aduaneras exigibles hasta el 31 de diciembre de 2023

La Ley 32220 publicada el 29 de diciembre de 2024 dispuso prorrogar hasta el 28 de febrero de 2025 el plazo para el acogimiento al fraccionamiento especial de deudas aprobado por D.Leg. 1634. Esta prórroga aplica para todas las modalidades de pago: contado, fraccionado y sumario.

Decreto Legislativo No.1669

El gobierno ha establecido algunas novedades relevantes a la Ley del IGV. La actual ley del IGV permite a los contribuyentes declarar el crédito del IGV de las compras en la declaración del IGV hasta 12 meses después del mes de emisión de la factura. Ese término ha sido eliminado y reemplazado. A partir de la fecha en que la Administración Tributaria publique la Resolución de Superintendencia, los contribuyentes que presenten sus compras en libros electrónicos están obligados a declarar todas las compras realizadas dentro del mes en la declaración de IVA de ese período. En operaciones sujetas al SPOT, el IGV aún se puede utilizar en el mismo mes en que se registra en el libro de compras si el contribuyente cumple con el pago del SPOT. En caso contrario, el plazo máximo para cumplir con dicho pago para utilizar el crédito del IGV será de 3 meses. Transcurrido ese plazo el contribuyente habría perdido el derecho a utilizar el crédito del IGV.

24 SEGMENTOS DE OPERACION

Para propósitos de gestión, el Grupo está organizado en unidades de negocios sobre la base de sus productos y actividades, y tiene como segmentos diferenciables los siguientes:

- Venta de inmuebles (incluye las ventas de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales).
- Arrendamiento de oficinas.
- Arrendamiento de centros comerciales.
- Otras unidades de negocio (incluye servicios corporativos).

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

La información de segmentos por el periodo de nueve meses terminado el 30 de setiembre, se presenta a continuación:

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de Oficinas y locales comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de nueve meses Terminado el 30 de setiembre de 2025				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	309,277	68,453	(449)	377,281
Costo de venta	(123,897)	-	-	(123,897)
Costo de servicios	(22,107)	-	-	(22,107)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(3,488)	(117,030)	431	(120,087)
Utilidad (pérdida) bruta	181,892	(70,684)	(18)	111,190
Gastos de venta	(37,567)	(3,424)	(4,289)	(45,280)
Gastos de administración	(56,920)	(31,104)	(4,832)	(92,856)
Otros ingresos y gastos, neto	(11,616)	713	6	(10,897)
Utilidad (pérdida) operativa	75,789	(104,499)	(9,135)	(37,843)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos	-	-	280	280
Ingresos y gastos financieros	(17,511)	(20,643)	(1)	(38,154)
Diferencia en cambio, neta	26,674	5,904	(39)	32,539
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	84,952	(119,238)	(8,894)	(43,178)
Activo corriente	609,034	46,139	4,615	659,789
Activo no corriente	1,610,136	1,414,752	48,810	3,073,697
Total activos de segmentos	2,219,170	1,460,891	53,425	3,733,486
Pasivo corriente	327,156	34,965	7,126	369,247
Pasivo no corriente	482,320	446,314	-	928,634
Total pasivos de segmentos	809,476	481,279	7,126	1,297,881

	Venta de lotes residenciales, macrolotes e industrial S/000	Arrendamiento de oficinas y locales comerciales S/000	Otros S/000	Total S/000
Por el periodo de nueve meses Terminado el 30 de setiembre de 2024				
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	256,494	65,737	93	322,235
Costo de venta	(98,575)	-	-	(98,575)
Costo de servicios	-	(22,251)	-	(22,251)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(161,594)	(27,492)	55	(189,031)
Utilidad (pérdida) bruta	(3,675)	15,994	148	12,468
Gastos de venta	(40,336)	(2,556)	(3,287)	(46,179)
Gastos de administración	(51,691)	(26,820)	(1,099)	(79,609)
Otros ingresos y gastos, neto	2,398	814	1	3,213
Utilidad (pérdida) operativa	(93,304)	(12,567)	(4,236)	(110,107)
Participación en los resultados de asociados y negocios conjuntos			6,705	6,706
Ingresos y gastos financieros	(39,001)	(22,735)	(131)	(61,867)
Diferencia en cambio, neta	(382)	(97)	-	(480)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(132,687)	(35,399)	2,339	(165,748)
Activo corriente	672,246	39,454	5,429	717,130
Activo no corriente	1,817,909	2,020,306	5,507	3,843,722
Total activos de segmentos	2,490,155	2,059,761	10,935	4,560,852
Pasivo corriente	522,571	58,419	116	581,105
Pasivo no corriente	976,664	477,286	48,979	1,502,930
Total pasivos de segmentos	1,499,236	535,705	49,096	2,084,035

25 UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 30 de setiembre de 2025 y de 2024 como sigue:

	2025 S/000	2024 S/000
(Pérdida) utilidad atribuible a la participación controlante de la Compañía	(34,488)	(102,006)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
(Pérdida) Utilidad básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.06)	(0.18)

El Grupo no tiene transacciones con efecto diluyente por lo que la utilidad básica por acción es a su vez su utilidad diluida por acción.

26 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

(a) Contingencias -

Al 30 de setiembre de 2025, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

- (a.1) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante INDECOPI, por presuntas infracciones a la Regulación de Consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante el Indecopi, pendiente de la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible y no genera mayor contingencia económica (Multa de 4.10 UIT).
- (a.2) En el año 2020, se recibió una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

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.

- (a.3) Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la empresa Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles. La Gerencia de la Compañía presentó un reclamo ante SUNAT en enero 2025. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales esta contingencia es de carácter posible.

(b) Compromisos -

Al 30 de setiembre de 2025, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/990 miles y US\$ 3,172 miles (al 31 de diciembre de 2024, por S/3,836 y US\$ 3,047).

27 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2024, los estados financieros consolidados mantenían una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés SOFR a 90 días + 2.76161% relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda. Cabe mencionar que el referido financiamiento se canceló en su totalidad el día 03 de julio de 2025.

<u>Entidad</u>	<u>Valor de referencia</u>	<u>Vencimiento</u>
	<u>2024</u> US\$000	
Scotiabank Perú S.A.A.	104,000	17 de junio de 2026

28 OPERACIONES DISCONTINUAS

(a) Descripción -

Con fecha 29 de enero de 2025, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. celebró un contrato de compraventa de acciones con Arauco Holding Perú S.A.C. ("Parque Arauco"), para la transferencia del cien por ciento (100%) de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C., y su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente liquidada) por un precio de S/381,100 miles (Trecientos ochenta y un millones cien mil y 00/100 Soles), estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

Al 30 de setiembre de 2025 las condiciones precedentes para el cierre de la transacción se habían cumplido, por lo que las Partes acordaron el 02 de julio de 2025 como la fecha de cierre y consumación de la referida transacción.

(b) Información del desempeño financiero

Los resultados consolidados al 30 de setiembre de 2025 y de 2024 de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C. son los siguientes:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios	34,973	52,103
Costos por arrendamiento y otros servicios	(9,210)	(10,469)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(192)	4,245
Utilidad bruta	<u>25,571</u>	<u>45,879</u>
Gastos de venta	(1,681)	(3,472)
Gastos de administración	(2,671)	(5,028)
Otros ingresos	3,443	1,403
Otros gastos	(7,239)	(1,536)
(Pérdida) utilidad operativa	<u>17,423</u>	<u>37,247</u>
Ingresos financieros	21	4
Gastos financieros	(5,535)	(8,432)
Diferencia en cambio, neta	(213)	(190)
(Pérdida) utilidad procedente de operaciones mantenidos para la venta	<u>11,696</u>	<u>28,629</u>

29 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Entre el 30 de setiembre de 2025 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, excepto por lo indicado en la nota 28.