



Centenario
GRUPO

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2026

1ERA CONVOCATORIA 24/03/2026 (10.30 HORAS)

2DA CONVOCATORIA 31/03/2026 (10.30 HORAS)

3ERA CONVOCATORIA 07/04/2026 (10.30 HORAS)

DOCUMENTACIÓN DE LOS ASUNTOS A SER TRATADOS



CONVOCATORIA A JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con R.U.C. No. 20101045995, de conformidad con el Estatuto Social y la Ley General de Sociedades, convoca a sus accionistas a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas a celebrarse, en primera convocatoria, para el día 24 de marzo de 2026, a las 10:30 horas, en el auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en la Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. En caso de que la Junta no se celebre en la fecha indicada, se fija para que los accionistas se reúnan en segunda convocatoria el día 31 de marzo de 2026; o, en tercera convocatoria para el día 07 de abril de 2026, en ambos casos, a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en la primera convocatoria, conforme a lo descrito a continuación:

Agenda:

1. Aprobación de los Estados Financieros Auditados separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2025 y la Memoria Anual, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad correspondientes al ejercicio 2025.
2. Aprobación de los dictámenes de los auditores externos independientes.
3. Definición de la aplicación de utilidades del ejercicio 2025 y la distribución de dividendos.
4. Delegación de facultades al Directorio para acordar la distribución de dividendos durante el ejercicio 2026.
5. Designación de los auditores externos del ejercicio 2026 y delegación en el Directorio de la facultad de fijar su retribución.

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

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

Lima, 20 de febrero de 2026.

EL DIRECTORIO

CARTA PODER ESPECIAL

Lima, [] de [] de 2026.

Señores:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Lima -

De mi consideración,

De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Social de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., por medio de la presente, el accionista, cuyos datos de identificación constan en el presente documento, otorga poder para ser representado en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. (en adelante, la "Sociedad") a realizarse en primera convocatoria para el día 24 de marzo de 2026, a las 10.30 horas, en el auditorio de la Sala C del Edificio Real Ocho del Centro Empresarial Real, ubicado en la Av. Santo Toribio No. 173, Vía Central No. 125, Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. De no contarse con el quorum requerido, se realizaría el 31 de marzo de 2026, en segunda convocatoria, o el 07 de abril de 2026, en tercera convocatoria; en ambos casos a la misma hora, mismo lugar y con la misma agenda que en la primera convocatoria.

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

<u>DATOS DEL APODERADO QUE ASISTIRÁ A LA JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS</u>	
Nombres y Apellidos / Razón / Denominación / Ente Jurídico	
Nombre del representante (en caso el apoderado sea persona jurídica)	
Tipo y número de documento de identidad	
Teléfono y correo electrónico de contacto	

El accionista, mediante este documento, otorga poder amplio y general a favor de su Apoderado para que pueda participar y votar electrónicamente en la mencionada Junta Obligatoria Anual de Accionistas, en el sentido del voto señalado a continuación:

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

Atentamente,

Firma del accionista¹

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

MOCIONES

JUNTA OBLIGATORIA ANUAL DE ACCIONISTAS 2026

DE INVERSIONES CENTENARIO S.A.A

24/03/2026 (10.30 am) - PRIMERA CONVOCATORIA
31/03/2026 (10.30 am) - SEGUNDA CONVOCATORIA
07/04/2026 (10.30 am) - TERCERA CONVOCATORIA

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. ("ICSAA" o la "Sociedad") en su sesión de fecha 20 de febrero de 2026 ha aprobado las siguientes mociones a ser sometidas a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas:

MOCIÓN No.1

Punto de Agenda:

Aprobación de los Estados Financieros Auditados separados y consolidados de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A. correspondientes al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2025 y la Memoria Anual, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad correspondientes al ejercicio 2025.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar los Estados Financieros 2025 de la Sociedad, individuales y consolidados correspondientes al ejercicio 2025, tal como estos han sido auditados por la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Ernst & Young Global Limited (EY).
2. Aprobar la Memoria Anual 2025, que incluye el Reporte Anual sobre el cumplimiento del Código de Buen Gobierno Corporativo y el Reporte de Sostenibilidad Corporativa formulados por el Directorio.

MOCIÓN No.2

Punto de Agenda:

Aprobación de los dictámenes de los auditores externos independientes.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Ernst & Young Global Limited (EY), respecto de los estados financieros individuales 2025 de la Sociedad.
2. Aprobar el dictamen de auditoría elaborado por la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Ernst & Young Global Limited (EY), respecto de los estados financieros consolidados 2025 de la Sociedad.

MOCIÓN No.3

Punto de Agenda:

Definición de la aplicación de utilidades del ejercicio 2025 y la distribución de dividendos.

CONSIDERACIONES:

- Según los EEFF separados y luego de considerar el IR, la utilidad neta del ejercicio 2025 asciende a S/ 25'954,976. De este monto, se debe destinar a la Reserva Legal el importe de S/2'595,498, quedando un saldo de S/ 23'359,478.
- En cuanto a la distribución de dividendos, considerando la Política de Dividendos y dado los resultados consolidados de la Sociedad, así como los requerimientos de caja por obligaciones adquiridas, se recomienda no distribuir dividendos en este periodo.

PROPUESTA DE ACUERDOS:

1. Aplicar las utilidades del ejercicio 2025 de la siguiente manera:
 - A la reserva legal: S/2'595,498.

- A resultados acumulados: S/ 23'359,478.
2. No distribuir dividendos considerando los resultados consolidados de la Sociedad, así como los requerimientos de caja por obligaciones adquiridas.

MOCIÓN No. 4

Punto de Agenda:

Delegación de facultades al Directorio para acordar la distribución de dividendos durante el ejercicio 2026.

CONSIDERACIONES:

- Teniendo en cuenta las proyecciones de los resultados, el Directorio propone a la Junta General de Accionistas que ésta delegue en el Directorio la facultad de acordar la distribución a los accionistas de dividendos en efectivo durante el año, a cuenta de los resultados del ejercicio corriente y/o con cargo a los resultados acumulados, delegando en dicho órgano la determinación del monto, las fechas de registro, corte y entrega y las demás condiciones y modalidades de los dividendos.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Delegar en el Directorio la facultad de acordar la distribución de dividendos en efectivo durante el año, a cuenta de los resultados del ejercicio corriente y/o con cargo a los resultados acumulados, delegando en dicho órgano la determinación del monto, las fechas de registro, corte, entrega y las demás condiciones y modalidades de los dividendos.

MOCIÓN No. 5

Punto de Agenda:

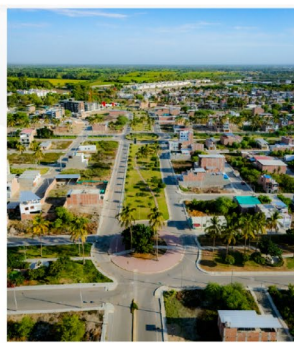
Designación de los auditores externos del ejercicio 2026, y delegación en el Directorio de la facultad de fijar su retribución.

PROPUESTA DE ACUERDO:

1. Designar a la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de Ernst & Young Global Limited (EY) como auditores externos para el ejercicio 2026, y delegar en el Directorio la facultad de fijar la retribución correspondiente.

Memoria Anual 2025

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias



Índice

SECCIÓN I

- Declaración de Responsabilidad
- Centenario en el año 2025
- Urbanizaciones
- Lotes Industriales
- Oficinas
- Macrolotes
- Otros Negocios

SECCIÓN II

- Datos Generales
- Descripción de operaciones y desarrollo
- Administración

SECCIÓN III

- Análisis y Discusión de la Administración acerca del Resultado de las Operaciones y de la Situación Financiera
- Estado de Situación Financiera Auditado – Individual y Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Auditado – Individual Consolidado
- Procesos Judiciales, administrativos o Arbitrales
- Dictamen sobre los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre del 2025

SECCIÓN IV

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

SECCIÓN I

Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Inversiones Centenario S.A.A. (en adelante, “Centenario” o la “Sociedad”) y sus subsidiarias durante el año 2025.

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

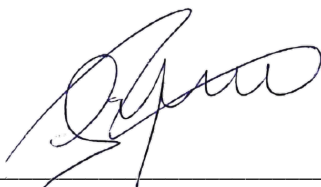
San Isidro, 20 de febrero de 2026.



Eduardo Martín Herrera Vásquez
Gerente General (CEO)



María Cristina Quiroz Plasencia
CFO



Giovana Diana Aquino Muñoz
Contador General

Centenario en el año 2025

El 2025 estuvo marcado por un entorno internacional aún desafiante, caracterizado por episodios de volatilidad financiera y tensiones geopolíticas. No obstante, hacia el cierre del año los mercados comenzaron a anticipar un proceso gradual de normalización de tasas en economías desarrolladas, particularmente en Estados Unidos. Este escenario contribuyó a una mejora progresiva del apetito por riesgo y a una mayor estabilidad en los flujos hacia mercados emergentes, aunque dentro de un contexto que continuó siendo sensible a factores externos.

En el ámbito local, el Perú consolidó un entorno de mayor estabilidad macroeconómica. La reducción de la tasa de referencia por parte del Banco Central de Reserva del Perú, junto con una inflación ubicada dentro de su rango meta, favoreció condiciones financieras más predecibles. Este contexto impulsó el fortalecimiento del consumo privado y una recuperación gradual de la inversión, mientras que la moneda local mostró un desempeño resiliente respaldado por fundamentos macroeconómicos más sólidos.

En este entorno, la Sociedad y sus subsidiarias (en adelante, “Grupo Centenario”) mantuvieron un desempeño favorable. Sus operaciones se estructuran en dos segmentos principales: Desarrollo Urbano —que incluye las divisiones de Urbanizaciones e Industrial— y Renta Inmobiliaria —que comprende Oficinas y Centros Comerciales—, además de inversiones en vivienda y hoteles.

Los ingresos consolidados durante el año 2025 ascendieron a S/553 millones, nivel superior al registrado en 2024 (S/517 millones), pese a la venta del 100% de las acciones de Multimercados Zonales S.A.C. (cuyo principal activo era el Centro Comercial Minka) efectuada el 02 de julio de 2025, con la que se registró un menor nivel de ingresos –S/35 millones aproximadamente– en el negocio de Centros Comerciales. La pérdida neta consolidada del ejercicio fue de S/102 millones, debido principalmente a ajustes contables en el valor razonable de las propiedades de inversión dada la apreciación del tipo de cambio.

Actualmente, Grupo Centenario posee S/3,746 millones en activos, con un 67% de estos compuestos por activos inmobiliarios (propiedades de inversión y existencias). Grupo Centenario sigue apostando por la expansión en zonas estratégicas tanto en Lima como en otras ciudades del país, con un banco de tierras que respalda su crecimiento a mediano plazo.

Urbanizaciones

El negocio de Urbanizaciones (en adelante, la “División de Urbanizaciones” o el “Negocio de Urbanizaciones”) continúa orientado al desarrollo de lotes residenciales en ciudades con alto potencial de expansión, impulsado por la persistente demanda insatisfecha de vivienda formal en el país. Esta tendencia se ve reforzada por el avance de proyectos de infraestructura y otras inversiones que dinamizan el empleo y fortalecen la necesidad de vivienda cercana a los nuevos centros de trabajo.

En línea con esta estrategia, el enfoque del negocio prioriza tres aspectos clave para el diseño y ejecución de cada nueva habilitación urbana:

- i) Diseño urbano eficiente, que incorpore atributos valorados por los clientes según las características de cada ciudad;
- ii) Profundo entendimiento del público objetivo, asegurando que las urbanizaciones entreguen un valor diferencial y respondan a sus expectativas; e
- iii) Integración plena con el entorno urbano, contribuyendo al ordenamiento y funcionalidad de cada localidad.

Este modelo busca elevar la calidad de vida de las familias mediante desarrollos sostenibles y una gestión responsable del entorno.

La División de Urbanizaciones ha fortalecido su prospección de clientes a través de canales digitales. Esta estrategia se apoya en una segmentación más precisa de clientes, lo que permite dirigir la oferta de manera más efectiva. Bajo un enfoque de mejora continua e innovación, el Negocio de Urbanizaciones busca incrementar su eficiencia comercial y sostener el crecimiento, manteniendo como eje la ubicación estratégica de los proyectos, uno de los atributos más valorados por el mercado.

Durante el año 2025 se logró obtener ventas de lotes residenciales IFRS por S/ 383.7 millones, y los ingresos (netos de resoluciones) alcanzaron los S/ 249.8 millones.

Actualmente, el Negocio de Urbanizaciones mantiene una sólida presencia nacional con 23 proyectos en comercialización en nueve ciudades del país. Durante el 2025, se impulsó la oferta con el lanzamiento de seis nuevas etapas en proyectos consolidados en Lima (Norte, Este y Sur), Trujillo, Ica y Tacna. Asimismo, se incorporaron cuatro nuevos desarrollos en el Norte Chico (Huacho), Piura, Lima Norte y Pisco, los cuales lograron una muy buena acogida del mercado en su primer año de ventas, reflejando la confianza del público en la propuesta de valor de Grupo Centenario y la capacidad del negocio para seguir expandiéndose de manera sostenida.

Durante el 2025, este negocio consolidó una estrategia integral orientada a:

- **Fortalecimiento del desempeño financiero:** desarrollo y gestión de soluciones que contribuyeron a la solidez del negocio, priorizando un uso eficiente de los recursos y la sostenibilidad del modelo operativo.
- **Gestión de clientes y continuidad contractual:** implementación de iniciativas orientadas a fortalecer la relación con los clientes, promoviendo la permanencia y una gestión preventiva de la cartera.
- **Enfoque en el cliente y mejora de la experiencia:** optimización de los procesos a lo largo del ciclo de relación con el cliente, integrando acciones coordinadas entre las áreas de marketing, ventas y postventa, con el objetivo de mejorar la experiencia integral.
- **Herramientas tecnológicas como habilitadores de eficiencia:** evolución continua de plataformas de gestión comercial y de atención, orientada a mejorar los tiempos de respuesta, la trazabilidad de la información, la estandarización de indicadores y la productividad de los equipos.
- **Gestión multicanal:** fortalecimiento de los distintos canales de contacto y relacionamiento, ampliando el alcance y mejorando la calidad de las interacciones con potenciales y actuales clientes.
- **Personas y organización:** consolidación de un equipo más sólido y competitivo, con énfasis en el desarrollo de capacidades, procesos de incorporación estructurados, atracción de talento y una gestión orientada a la estabilidad organizacional.

Al cierre del año, la División de Urbanizaciones de vivienda obtuvo un EBITDA ajustado de S/ 116.8 millones.

Por otro lado, al cierre del año 2025, el negocio mantiene cuentas por cobrar comerciales, producto de la venta financiada de lotes, por S/ 759.9 millones. De acuerdo con los contratos de compraventa, se mantiene la reserva de propiedad hasta que se pague la totalidad de las cuotas del precio de venta. Gracias a la experiencia de cobranza y atención al cliente, lograda a través de su trayectoria, esta cartera es manejada de manera eficiente y con bajos niveles de morosidad.

Finalmente, el negocio avanzó en la revisión e implementación de iniciativas orientadas a acelerar la rotación de activos, priorizando la desinversión de terrenos de largo plazo y la reasignación de recursos hacia proyectos con rápida ejecución y mayor velocidad de retorno.

Lotes Industriales

La división Industrial, a través de la subsidiaria Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., posee

uno de los bancos de tierras industriales más grandes del Perú. Este megaproyecto industrial llamado Macrópolis (en adelante, la “División Industrial”, el “Negocio Industrial” o “Macrópolis”), inició su comercialización en el año 2011 y, a la fecha, cuenta con cerca de 4 millones de m² vendidos a más de 348 clientes que suman un total de 415 lotes.

Los ingresos totales de esta división, al cierre del 2025, alcanzaron los S/75.3 millones, lo que corresponde a más de 225,000 m² principalmente en la etapa 3 de Macrópolis Sur. Es en esta etapa 3, donde se ha desarrollado el condominio industrial con obras de habilitación urbana implementada por sectores. Las obras iniciales se entregaron en noviembre del año 2022; se desarrolló el sector 1 con 71 lotes; y a la fecha quedan solo 3 lotes disponibles. En julio del 2025 se inició la comercialización de los sectores 2 y 3 de manera simultánea, sumando un total de 57 lotes que abarcan un total de 18.8 hectáreas. Al cierre del 2025 se vendieron 35 lotes de estos dos sectores manteniendo un buen ritmo de ventas.

En el cuarto trimestre del 2025, el Negocio Industrial anunció su primer desarrollo de bodegaje en el distrito de Lurín, nuevo negocio al que se ingresa como parte de la estrategia de diversificación del portafolio, junto a Grupo Campos como socio estratégico. Esta intervención corresponde a la primera de dos etapas y marca el ingreso de Macrópolis al segmento de bodegaje. Las obras de habilitación urbana se iniciaron a finales de 2025, dando comienzo con los trabajos de movimiento de tierras, nivelación del terreno, construcción de pistas y veredas, instalación de redes eléctricas y alumbrado público, así como la implementación de infraestructura sanitaria.

En el 2025, la División Industrial siguió posicionándose como el parque Industrial con mayor nivel de clientes en operación; con más de 100 empresas operando. En los próximos meses se espera que se mantenga el nivel de actividad en la consolidación del parque, esperando que alrededor de 15 empresas construyan sus plantas y almacenes.

Oficinas

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

Centenario Oficinas cuenta con 93,962 m² de área arrendable, y tiene como uno de sus principales atributos el ser el principal propietario de los edificios que administra, lo cual permite una eficiente administración de los inmuebles a arrendar y sus áreas comunes, lo cual es muy valorado por los clientes y sus colaboradores, con un nivel de servicio que se diferencia de edificios de oficinas multi propietarios.

Durante el 2025, esta división mantuvo un fuerte enfoque en flexibilidad, lo que se tradujo en la colocación de 13,360 m², de los cuales 4,400 m² correspondieron a oficinas implementadas. Este resultado fue consecuencia directa del éxito de los pilotos de oficinas implementadas desarrollados en 2024, lo que motivó la decisión de continuar y escalar este formato durante el año. La estrategia tuvo una excelente acogida en el mercado, permitiendo que la totalidad de las oficinas implementadas se coloque antes del cierre del ejercicio y contribuyendo, además, a un mayor dinamismo comercial, con el ingreso de 34 nuevos clientes. En particular, en las Torres de Camino Real, las oficinas implementadas contribuyeron en gran medida a que la ocupación se incremente en 26% respecto de diciembre de 2024.

El Centro Empresarial Real, en San Isidro, y el Centro de Negocios Cronos, en Santiago de Surco, productos de oficinas prime, mantienen su posicionamiento como una de las mejores propuestas en sus respectivas zonas de influencia, teniendo un porcentaje de ocupación al cierre de año de 92% y 89%, respectivamente. La ocupación promedio de portafolio completo, prime y *sub-prime*, fue de 81%, un crecimiento del 5% respecto del 2024.

Al cierre del ejercicio del año 2025, los ingresos de la División de Oficinas fueron de S/ 95.3 millones, registrando un EBITDA de gestión de S/ 32.5 millones.

Macrolotes

En línea con la estrategia corporativa de mantener presencia y/o propiedad en activos con potencial de desarrollo alineados a los negocios en los que se busca consolidar la presencia del Grupo Centenario, durante el 2025 se continuó con la evaluación de la viabilidad de los terrenos que conforman el Banco de Tierras. Este trabajo incluyó la definición de la ruta de saneamiento y el análisis del potencial de desarrollo en los activos estratégicos,

Como resultado de este proceso, en el ejercicio de 2025 se concretó la venta de un terreno ubicado en el distrito de San Isidro (Av. Santo Toribio), el cual contaba con parámetros para el desarrollo de vivienda en venta. La entrega del predio y su correspondiente registro contable se reflejarán en el ejercicio 2026.

Otros Negocios

Además de sus negocios *core* y en línea con la estrategia de diversificación del portafolio, Grupo Centenario participa en otras iniciativas a través de *joint ventures* con socios de reconocida trayectoria y liderazgo en sus respectivos sectores. Estas asociaciones se gestionan mediante las siguientes sociedades:

- **Paz Centenario S.A.**
Subsidiaria constituida en 2008, en la que Grupo Centenario posee el 50% de participación. La empresa continuó desarrollando y comercializando proyectos de departamentos en diversos distritos de la ciudad de Lima, consolidando su presencia en el mercado inmobiliario residencial.
- **Grupo Censal S.A.C.**
Sociedad formada en 2015 mediante una alianza estratégica con el grupo salvadoreño Agrisal, donde cada socio posee el 50% de participación. Como parte de la diversificación del portafolio de negocios de renta, Grupo Centenario incursionó en el sector hotelero, con operaciones en Lima y Piura.
- **Alianza con Grupo Campos – Desarrollo de Condominios de Almacenes Logísticos**
En el último trimestre de 2025, se formalizó una alianza con Grupo Campos para el potencial desarrollo conjunto de condominios de almacenes logísticos. El proyecto — que se desarrollará mediante una sociedad con participación 50%-50%— estará ubicado en Macrópolis, en Lurín, en un contexto de creciente demanda por infraestructura logística especializada y consolidación de la zona como eje industrial del sur de Lima.

El proyecto considera tres etapas, con un área arrendable aproximada de 120,000 m², entre bodegas y oficinas operativas para los arrendatarios.

SECCIÓN II

DATOS GENERALES

Datos generales de la Sociedad

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

Constitución e inscripción en Registros Públicos

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

Grupo Económico

La Sociedad es la principal empresa del Grupo Centenario, grupo económico conformado al 31 de diciembre de 2025 por las siguientes subsidiarias: Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., Centenario Hoteles S.A.C., Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C., Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C., Centro Empresarial El Derby S.A., Interamérica de Comercio S.A.C., Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., Inmobiliaria San Silvestre S.A.C. y Centenario Negocios S.A.C.

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

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

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

En noviembre de 2025, a través de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. se celebró un acuerdo con Inmuebles e Inversiones Campos del Perú S.A.C., perteneciente a Grupo Campos, holding de origen español con sede en Chile, para el potencial desarrollo conjunto de un condominio logístico destinado al arrendamiento, que incluirá bodegas y oficinas, dentro del Parque Industrial Macrópolis en Lurín, a través de Centenario Negocios S.A.C. La participación será en partes iguales, cada uno con el 50% del capital social de la NewCo.

Capital Social

Al final del ejercicio del año 2025, el capital social creado, suscrito y pagado, es de S/ 577'245,314, representado por 577'245,314 acciones comunes de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. El estatuto contempla la existencia de una sola clase de acciones con derecho a voto. Cada acción otorga derecho a un voto. Al cierre del 2025, los principales accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. son los siguientes

grupos empresariales: Grupo Romero (34.69%), Grupo Verme (23.04%), Credicorp (15.69%) y Grupo Breca (13.92%). Asimismo, el 33.56% de la Sociedad pertenece a 2,220 accionistas, cada uno con menos del 4% del capital social.

Las acciones están distribuidas como se muestra a continuación:

Denominación del Accionista	Nacionalidad	Porcentaje
Credicorp LTD.	Bermudeña	15.69 %
Breca Inmobiliaria S.A.C.	Peruana	13.83 %
Inversiones Piuranas S.A.	Peruana	8.23 %
Grupo Piurano de Inversiones S.A.	Peruana	6.09 %
Pennsylvania AG.	Suiza	4.89 %
Mount Schiehallion Overseas Limited INC.	Panameña	4.89 %
Goodrate Corporation	Panameña	4.44 %
Verme Giannoni, Juan Carlos	Peruana	4.36 %
Helguero Romero, Rosalina María	Peruana	4.02 %
Otros 2,220 accionistas		33.56 %
TOTAL		100.00 %

Al 31 de diciembre de 2025, la composición accionaria con derecho a voto fue la siguiente:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje
Menor al 1%	2,189	9.72 %
Entre 1% y 5%	16	46.44 %
Entre 5% y 10%	2	14.32 %
Mayor al 10%	2	29.52 %
TOTAL	2,209	100.00 %

En cumplimiento de la normativa aplicable y para el adecuado desarrollo de los proyectos inmobiliarios, Centenario gestiona, en cada caso, los permisos, licencias y autorizaciones requeridos ante las autoridades administrativas competentes.

Descripción de operaciones y desarrollo

Objeto Social y plazo de duración

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

Clasificación industrial internacional Uniforme (CIIU): 7010.

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

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

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

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

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

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

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

Continuando con el proceso de reordenamiento de los negocios, en el 2018 la Junta General de Accionistas de Inversiones Centenario S.A.A. aprobó tres reorganizaciones societarias simples, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por las acciones

emitidas en Inversiones Real Once S.A., Inmobiliaria San Silvestre S.A., Centenario Hoteles S.A.C., Administradora Camino Real S.A.C., MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A. e Interamérica de Comercio S.A. a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (antes Centenario Retail S.A.C.); (ii) un bloque patrimonial conformado por las acciones emitidas en Promoción Inmobiliaria del Sur S.A., y Paz Centenario S.A. a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (antes Centenario Urbanizaciones S.A.C.); y, (iii) un bloque patrimonial conformado por inmuebles a favor de Inmobiliaria San Silvestre S.A.

Del mismo modo, en el 2019 se aprobaron cinco reorganizaciones societarias simples, entre empresas del mismo grupo económico, en las cuales se transfirió: (i) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (ii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; (iii) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 1) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (iv) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 2) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.; (v) un bloque patrimonial conformado por activos y pasivos (bloque 3) a favor de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

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

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

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

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

En el 2025, se llevó a cabo la enajenación del 100% de las acciones representativas de capital social de la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C., sociedad cuyo principal activo es el Centro Comercial Minka, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao.

Asimismo, en el 2025 se constituyó la sociedad Centenario Negocios S.A.C. con el propósito de que desarrolle y opere el negocio de bodegaje en asociación con Grupo Campos, un socio externo.

Reseña histórica (línea del tiempo)

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

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

Empresarial Real.

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

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

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

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

2007: Después de la experiencia exitosa del Centro Empresarial Real en San Isidro, se desarrolló el Centro de Negocios Cronos, el primer centro empresarial premium en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Se desarrolló a través de Centro Empresarial El Derby S.A., de propiedad de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. y de un inversionista extranjero.

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

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

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

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

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

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

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

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

2018: Se inauguró el edificio Real Dos en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel. Se adquiere el 50% de los derechos y acciones del terreno del ex Colegio Maristas, de 15,000 m², en San Isidro y 420 hectáreas colindantes en Macrópolis. Se relanzó el Centro Comercial Minka bajo un formato que combinó *outlet*, *retail* moderno, mercado tradicional y zonas de gastronomía y entretenimiento. Se vendieron 4 centros comerciales ubicados en provincias al Grupo Patio de Chile. Se emitió un segundo bono de titulización por S/ 71.5 millones.

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

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

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

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

2023: Se inaugura *Centric Space*, el primer espacio en un complejo de oficinas del Perú, destinado totalmente a ofrecer servicios, áreas comunes de trabajo y amenidades, para uso exclusivo de los clientes y usuarios del negocio de oficinas, con un área de 2,400 m².

2024: En Urbanizaciones, se lanzaron comercialmente 6 nuevas etapas de proyectos vigentes en portafolio: Condominio Montemar Etapa 2A (San Antonio, Lima Sur), Golf de Santa Clara Etapa 4 y Etapa 6 (Santa Clara, Lima Este), La Planicie Etapa 4B (Carabayllo, Lima Norte), El Haras Etapa 6B (Ica), Los Granados Etapa 2A (Tacna). Asimismo, Urbanizaciones consolidó su participación en la ciudad de Trujillo con el lanzamiento de un nuevo proyecto “Brisas de Huanchaco” Etapa 1. En Oficinas, se culminó con la trascendente remodelación de las fachadas y nuevos lobbies de las Torres de Camino Real, y se terminaron las obras para poner nuevamente en operación el edificio Real 12.

2025: Se llevó a cabo la enajenación del 100% de las acciones representativas de capital social de la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C., sociedad cuyo principal activo era el Centro Comercial Minka, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao.

Descripción del sector y análisis de la competencia

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

- **Urbanizaciones**

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

Según estudio de GRADE aproximadamente, el 90% de los terrenos que se comercializan en el Perú son de carácter informal, y solo el 10% es atendido por los desarrolladores formales, lo cual representa un problema estructural en el urbanismo de las ciudades, pero también significa una oportunidad de crecimiento para el sector formal.

- Lotes industriales

Actualmente, en el mercado existen 6 complejos denominados parques industriales que compiten por la demanda activa de clientes que desean comprar un lote industrial. Estos se encuentran ubicados en Chilca (3), Lurín (3) y Huachipa (1), y ofrecen lotes desde 300 m² hasta 5000 m² con los servicios básicos para que una industria o almacén puedan operar. Adicionalmente a estos parques industriales, la oferta de venta también está compuesta por lotizaciones industriales que son extensiones de tierra urbanizada para uso industrial, pero que no se manejan como un condominio; es decir, no cuentan con una administración centralizada que se encargue del mantenimiento de las áreas comunes (pistas, áreas verdes, espacios de recreación), del control de los accesos, ni de aspectos de seguridad de los lotes industriales, entre otros. Estos servicios son trasladados al municipio correspondiente.

En el 2025, tanto los parques industriales, las lotizaciones industriales y los condominios de almacenes para alquiler han competido por un mercado que ha recuperado su actividad versus los dos últimos años, y que busca seguir consolidándose en los ejes industriales principales (Lurín, Chilca, Callao, etc.). La División Industrial, a través de su portafolio diversificado de productos (lotes en condominio, lotes medianos únicos en habilitación industrial, y lotes grandes a la medida (*build to suit*), busca seguir liderando el mercado entregando productos para todo tipo de empresa (pequeña, mediana y grande).

- Oficinas

En el 2025 no se registraron nuevos edificios prime, y solo hubo un ingreso en el segmento *subprime* en el distrito de Miraflores (Pardo 200). La ausencia de nuevos edificios se mantendrá hasta el 2027, con nuevos lanzamientos en los distritos de San Isidro (Rosales) y Miraflores (Santa Cruz 4) que al cierre del 2025 habían iniciado obras. Por otro lado, se registró una absorción neta positiva de alrededor de 57,000 m², que sumado a la poca o inexistente nueva oferta, ayudó a reducir la vacancia del mercado en 4.9% respecto el 2024, cerrando el año en 12% cercano a niveles saludables de vacancia (alrededor de 10%).

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

Análisis del entorno (variables exógenas)

- Riesgo país o riesgo estructural

Los resultados de las distintas líneas de negocio de Grupo Centenario, cuyas operaciones se desarrollan íntegramente en el territorio nacional, están influenciados por diversos factores, entre ellos, la dinámica de la economía doméstica. El riesgo país o riesgo estructural se asocia a (i) cambios en el entorno general, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico, legal y político, y (ii) eventos imprevistos.

Si bien Grupo Centenario opera exclusivamente en Perú y, por lo tanto, está sujeto a las variaciones del contexto político, social y económico, ha demostrado a lo largo de los años ser una organización sólida, solvente, responsable y resiliente, con la capacidad de

adaptarse a las fluctuaciones del entorno.

- **Entorno macroeconómico**

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

- **Entorno político y social**

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

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

- **Riesgo por factores naturales**

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

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

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

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

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

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

- **Monto de las ventas netas**

Durante el ejercicio 2025, Centenario registró un sólido desempeño comercial, alcanzando ingresos totales por S/ 109'422,402 a nivel individual. Asimismo, a nivel consolidado, las ventas netas ascendieron a S/ 552,953,925, reflejando la contribución conjunta de las distintas unidades de negocio y reafirmando la fortaleza del modelo operativo y la posición del Grupo en el mercado.

- **Información relativa a planes o políticas de inversión**

En la actualidad, Grupo Centenario no cuenta con una política de inversiones única y transversal, debido a que cada línea de negocio presenta necesidades, niveles de madurez y dinámicas propias, tanto en los segmentos de renta como de venta. La gestión de inversiones del Grupo tiene como propósito principal optimizar el portafolio de negocios y activos, asegurando una asignación de capital eficiente y alineada con los retornos esperados por los accionistas. Esto incluye tanto la evaluación e implementación de proyectos orientados a incrementar la rentabilidad —ya sea mediante nuevos desarrollos o la incorporación de líneas complementarias— como la mejora continua de la gestión comercial y operativa de los negocios y activos en funcionamiento. Asimismo, la empresa se encuentra trabajando su Plan Estratégico, el cual funcionará como la hoja de ruta para la gestión de los negocios operativos y para la eventual diversificación del portafolio. Este plan orientará la puesta en valor de los activos estratégicos del banco de tierras destinados a los negocios Industrial y de Renta Inmobiliaria, así como la adquisición de nuevos terrenos para proyectos de lotes residenciales que cumplan con los criterios definidos por la compañía.

Durante el 2025, destacó la implementación de herramientas que fortalecen la trazabilidad y el proceso de aprobación de inversiones que impactan el desempeño y la rentabilidad de los negocios. Este esfuerzo se complementa con la estrategia de focalización en negocios donde el Grupo posee vocación, capacidad competitiva y potencial para mantener liderazgo en el mercado. En esa línea, en los últimos años las inversiones se han orientado principalmente a adquisición de terrenos, saneamiento y habilitación de predios, desinversión, remodelación, adecuación o reconversión de activos, entre otros, como parte del giro regular del negocio inmobiliario.

- **Relaciones especiales entre Centenario y el Estado**

Centenario no cuenta con alguna relación especial con el Estado, tales como tratamiento tributario especial, exoneraciones, supervisiones o concesiones. Tampoco cuenta con afectaciones, inafectaciones, exoneraciones u otros aspectos tributarios establecidos por la normativa aplicable.

- **Descripción de los principales activos de Centenario**

Centenario es la empresa matriz del Grupo Centenario y orienta sus operaciones a dos líneas de negocio:

- La habilitación urbana de terrenos, a través de su subsidiaria Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.
- El arrendamiento de oficinas, a través de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En esa línea, Centenario conserva únicamente algunos activos destinados a la venta, correspondientes a remanentes de urbanizaciones desarrolladas en años anteriores.

Equipo del Grupo Centenario

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario cuenta con 252 colaboradores, los cuales se encuentran divididos de la siguiente manera:

Trabajadores	2023	2024	2025	Aumento (Disminución) 2025-2024
Funcionarios (Gerentes)	7	7	8	01
Empleados (Colaboradores)	268	327	244	(83)
Obreros	0	0	0	0
TOTAL	275	334	252	(82)

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

Sociedad	Funcionarios (Gerentes)	Empleados (Colaboradores)	Total
Inversiones Centenario S.A.A.	5	95	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2	131	133
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1	18	19
TOTAL	8	244	252

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

Sociedad	Plazo Indeterminado	A plazo fijo	Practicantes	Total General
Inversiones Centenario S.A.A.	100	0	0	100
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	66	67	0	133
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	17	0	2	19
TOTAL	183	67	2	252

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

Relación económica con empresas financieras

La deuda financiera de Grupo Centenario está distribuida entre la banca local, a través de préstamos de corto y largo plazo que representan el 56% de la deuda, y la deuda restante a través de fondos, bonos corporativos y titulizados de largo plazo con diferentes inversionistas institucionales.

La deuda financiera bruta consolidada de S/ 697 millones (no considera interés devengado ni comisiones de estructuración), se encuentra respaldada con activos que superan dicho saldo. Esta deuda está compuesta al 80% por moneda local. La tasa ponderada de la deuda es de 7.23% con un *duration* remanente promedio ponderado de 5.02 años.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario cuenta con los siguientes financiamientos:

Acreedor	Tipo	Moneda	Fecha de Vencimiento	Monto (S/MM)
BCP	Mediano Plazo	PEN	13/11/2030	30
BANBIF	Mediano Plazo	PEN	26/07/2027	45
BCI	Mediano Plazo	PEN	29/10/2032	110
Banbif	Mediano Plazo	PEN	28/10/2032	95
BANBIF	Corto Plazo	PEN	28/10/2026	30
BCI	Corto Plazo	PEN	26/08/2026	39
Interfondos	Corto Plazo	PEN	17/01/2026	45
Inversionistas	Bonos Corporativos	USD	25/02/2037	141
Rímac	Bonos titulizados.	PEN	28/06/2047	98
Interseguros Cia de Seguros de Vida	Bonos titulizados.	PEN	15/08/2048	64
Total				697

Los ratios que debe cumplir Grupo Centenario, vinculado a la deuda vigente, son los siguientes:

(i) **Bono Titulizado de Oficinas:**

El patrimonio fideicometido (inmuebles y flujos de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. que corresponden a los edificios Real Uno, Real Tres, Real Cinco, Real Seis, Real Diez y Torre El Pilar) debe cumplir con los siguientes ratios:

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

(ii) **Bono Corporativo de Centenario Renta Inmobiliaria:**

Centenario Renta Inmobiliaria debe cumplir con los siguientes ratios:

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

(iii) **Préstamos de mediano plazo:**

Inversiones Centenario S.A.A y Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. deben cumplir principalmente¹ con los siguientes ratios, de forma acumulada:

- Ratio de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.15 veces, que resulte de dividir (i) el EBITDA Ajustado, más Caja entre (ii) el Servicio de Deuda de los últimos 12 meses.
- Ratio de endeudamiento neto no mayor que 5.00 veces, que resulte de dividir (i) Deuda financiera, menos Caja, entre (ii) EBITDA Ajustado.

Al 31 de diciembre de 2025, Grupo Centenario se encuentra en cumplimiento de todos los ratios financieros y obligaciones.

Administración

Directorio

El Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. fue elegido por la Junta General de Accionistas en su sesión obligatoria del 26 de marzo de 2024, por un período de 3 años, fijándose en 10 el número de miembros del Directorio para el periodo 2024-2027. Todos los directores son del género masculino y tienen la calidad de titulares.

Nombre	Cargo	Vinculación
Dionisio Romero Paoletti	Presidente	Grupo Romero
Martín Pérez Monteverde	Vicepresidente	Grupo Romero
Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas	Director	Credicorp
Juan Carlos Escudero Velando	Director	Grupo Breca
Fernando Fort Marie	Director	Grupo Centenario
Rolando Antonio Arellano Cueva	Director	Grupo Centenario
Ariel Magendzo Weinberger	Director	Paz Corp.
Humberto Atilio Guillén Luque	Director	Grupo Verme
Marco Aurelio Peschiera Fernández	Director	Grupo Romero
Fernando Feliciano Romero Belismelis	Director	Grupo Romero

- **Dionisio Romero Paoletti (1965):** Licenciado en Economía de la Universidad de Brown, EE.UU., y MBA por la Universidad de Stanford, EE.UU. Actualmente es el presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A., GRIO S.A. (inversiones), Trabajos Marítimos S.A. – TRAMARSA (infraestructura portuaria), Palmas del Espino S.A. (aceite de palma), Corporación de Servicios GR S.A., Di Propiedades S.A., Frutas del Chira S.A., Grupo Piurano de Inversiones S.A., Inversiones Piuranas S.A., Inversiones Valle del Chira S.A. y Avium Terra S.A. (actividad y ocupación principal). Igualmente, es presidente de la Junta de Administración de la Fundación Romero y vicepresidente de Aerotransporte S.A. Es miembro del Directorio de otras empresas de diferentes industrias como Infracorp S.A., Fundo Santa Patricia S.A., WITT S.A. y Consorcio Naviero Peruano S.A.C. Fue director de Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. hasta marzo de 2023, director de Credicorp Capital Ltd. hasta octubre de 2019, director y presidente del Directorio de Credicorp Ltd. hasta junio de 2020 y de Grupo Crédito S.A. hasta octubre del mismo año. Asimismo, se desempeñó como director y presidente del Directorio de Credicorp Perú S.A.C. hasta abril de 2021. Fue director y presidente del Directorio de otras subsidiarias como *Atlantic Security Bank* hasta octubre de 2019 y *Atlantic Security Holding Corporation* hasta marzo de 2021. Fue director y presidente del Directorio del Banco de Crédito del Perú (BCP) hasta marzo de 2021. Fue director y presidente de Alicorp S.A.A. hasta diciembre de 2025. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de

¹ El préstamo de mediano plazo con BCP estipula obligaciones financieras que consideran Caja Inicial, que también se cumplen a la fecha de la presente memoria.

consanguinidad con el director Fernando Feliciano Romero Belismelis. Es director de la Sociedad desde el año 2002.

- **Martín Pérez Monteverde (1965):** Licenciado en Administración de Empresas, especializado en Marketing y Finanzas por la Universidad del Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, EE. UU.). Actualmente es CEO de la Fundación Romero, presidente del Consejo Empresarial Peruano Japonés (CEPEJA PERU) y director de diversas empresas, líderes del país, entre ellas Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Entel Perú S.A., Enel Distribución S.A. y Sigma SAFI, siendo todas estas su actividad y ocupación principal. Fue congresista de la República y Ministro de Comercio Exterior y Turismo (2006 - 2011). Fue presidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas–CONFIEP (2015-2017). Participa directamente en instituciones vinculadas al sector económico, como el Instituto Peruano de Economía -IPE- (Expresidente). Actualmente es miembro del Directorio de la Asociación Empresarios por la Educación, del Patronato Nacional Pro-Bomberos, liderando iniciativas de ayuda social y de impulso del emprendimiento y empleabilidad de las familias peruanas con programas de becas en cursos virtuales. Es director de la Sociedad desde el año 2012.
- **Gianfranco Piero Dario Ferrari De Las Casas (1965):** Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por *Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University* (EE.UU.). Desde enero de 2022 es el CEO de Credicorp, principal holding financiero del Perú, el cual tiene presencia en 7 países de América (actividad y ocupación principal). Durante sus 30 años en Credicorp ha ocupado diversos puestos de liderazgo, desempeñándose como Gerente General Adjunto y Gerente de Banca Universal, además de CEO del Banco de Crédito del Perú (BCP) desde 2018 hasta 2021. Entre 2000 y 2017 ocupó las gerencias de Banca Corporativa y Finanzas Corporativas, Banca Minorista y Gestión de Patrimonios en el BCP, entidad en la que, desde el 2015, lideró la estrategia de transformación digital. Asimismo, fue Gerente General de BCP Bolivia del 2005 al 2008. Actualmente es presidente del directorio de Credicorp Capital y Prima AFP, vicepresidente del directorio de Mibanco y director del BCP Perú. De manera paralela, preside el Consejo Directivo del Patronato de la Universidad del Pacífico y es miembro del directorio del Instituto Peruano de Economía, del Consejo Privado de Competitividad y de Es Hoy, Perú Sostenible y Red de Estudios para el Desarrollo. Es director de la Sociedad desde febrero de 2022.
- **Juan Carlos Escudero Velando (1967):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1992, con una Maestría en Derecho de la Universidad de *Connecticut* (EE.UU.), con un programa en continuidad de la profesión legal de la Universidad de *George Washington* (EE.UU.) y un Diplomado en Fusiones y Adquisiciones de la Universidad del Pacífico. Viene ejerciendo la profesión desde el año 1993 en el Estudio CMS Grau donde actualmente es socio (actividad y ocupación principal). En 1998 fue nombrado socio del estudio y actualmente es Socio responsable del Área Corporativa, Banca y Finanzas. También es miembro del Comité Ejecutivo de CMS y Presidente del Comité CMS Latam. Ha participado en la adquisición y/o fusión de diversas empresas nacionales e internacionales; así como en la reorganización de varias empresas de gran trascendencia. Asimismo, tiene gran experiencia en la asesoría de instituciones financieras y empresas para la estructuración y otorgamiento de créditos y/o financiamientos en complejas transacciones. Finalmente, ha tenido una activa participación en proyectos inmobiliarios de gran envergadura liderando las estrategias de adquisición, compra, división, venta y separación de activos. Desde el 2019 es miembro del Comité Consultivo de TED Tukuy y paralelamente ha ejercido el cargo de Director de Alicorp S.A.A., desde el 2016 hasta el año 2022. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
- **Fernando Fort Marie (1940):** Abogado, graduado en la Pontificia Universidad Católica del Perú en 1963, ejerciendo la profesión desde su graduación en el Estudio Lavalle en el asesoramiento de empresas hasta el año 1976 y luego fue socio fundador del estudio que actualmente lleva el nombre de Fort, Bertorini, Godoy & Asociados, continuando su relación profesional asesorando empresas nacionales y multinacionales. Paralelamente

- ha ejercido el cargo de director de empresas, principalmente del Banco de Crédito del Perú desde 1979 hasta el año 2021, lo que constituyó su actividad principal. Entre otras ha sido director de Credicorp, Atlantic Security Bank y otras entidades del Grupo Credicorp. Actualmente es director de Hermes Transportes Blindados S.A. En varias entidades ha desempeñado cargos en Comités del Directorio, como los de Ejecutivo y de Sostenibilidad, así como el de Bueno Gobierno Corporativo, como es el caso de Inversiones Centenario S.A.A. Es director de la Sociedad desde su constitución en 1986.
- **Rolando Antonio Arellano Cueva (1952):** Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es presidente de ARELLANO, Consultoría para crecer, con sedes en 3 países y operaciones diversas en la región, siendo esto su actividad y ocupación principal. Autor de 25 libros sobre crecimiento de mercados emergentes. Perteneció al Consejo Directivo de la Alianza Francesa de Lima desde junio de 2014. Ha sido Profesor principal y director del MBA en International Business de la Universidad de Quebec, Canadá y profesor en universidades de diversos países. Entre otros cargos ha sido miembro del *Conseil National du Développement et la Solidarité Internationale* del Gobierno de Francia y parte del *Advisor Committee of the International Center for Financial Education and Capability*. Es director de la Sociedad desde el 2018.
 - **Ariel Magendzo Weinberger (1965):** Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, y MBI por el *MIT Sloan School of Management* (EE.UU.). Fue CEO de Paz Corp. S.A. en Chile desde el 2005 hasta el año 2021, año en el que asumió la Presidencia del Directorio de la misma empresa. En junio de 2025 retomó nuevamente el cargo de CEO de Paz Corp S.A., la cual constituye su actividad y ocupación principal. Es director de la Sociedad desde el año 2012.
 - **Humberto Atilio Guillén Luque (1959):** Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de *Columbia* en Nueva York (EE.UU.) y egresado del Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura. Es Director de Administradora Clínica Ricardo Palma S.A. y realiza actividades de consultoría empresarial, lo que constituye su actividad y ocupación principal. Ha sido Director de diversas empresas, entre ellas Mapfre Perú S.A. EPS, Mapfre Perú Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., Colegios Proeduca S.A., Med Lab Holding Corp. y Green Perú S.A. Fue Director Fundador de Prisma S.A.B. S.A. y Prisma Inversiones y Finanzas S.A. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
 - **Marco Aurelio Peschiera Fernández (1971):** MBA de *The Wharton School of the University of Pennsylvania* (EE.UU.), con estudios en Finanzas e Inversiones en *Columbia Business School* (EE.UU.) y graduado en Administración de Empresas en la Universidad de Lima. Ocupa actualmente el cargo de CEO de GRIO, Grupo Romero *Investment Office*, y de las holdings del Grupo Romero (actividad y ocupación principal); además de desempeñarse como CEO y CIO de GRAM, Grupo Romero *Asset Management*, subsidiaria de GRIO basada en Miami. Asimismo, es miembro de los Directorios de Alicorp S.A.A., Palmas del Espino S.A., Infracorp S.A., Energuate en Guatemala, *Mobiliare Real Estate Solutions* S.A. y Oleoducto Central S.A. en Colombia. Fue Director del Banco de Crédito del Perú, Corporación Primax S.A., Cámara de Comercio Americana del Perú (AMCHAM), Trabajos Marítimos S.A. (TRAMARSA) y Hermes Transportes Blindados S.A. entre otras empresas del Grupo Carlyle. Con más de 30 años de experiencia internacional en el sector financiero, destaca su desempeño como *Fund Head & Managing Director* de The Carlyle Group, basado en Latinoamérica hasta el año 2017; *Managing Director* en *Citigroup Investment Banking*, basado en Nueva York, Director en *Citigroup Investment Banking EMEA*, basado en Londres y *Vice President de Mergers & Acquisitions* en *Salomon Smith Barney*, basado en Nueva York. Es Director de la Sociedad desde el año 2024.
 - **Fernando Feliciano Romero Belismelis (1967):** Administrador de Empresas graduado de la Universidad *Providence College* (EE.UU.). Estudió un MBA en la Universidad del Pacífico. Con más de 25 años de experiencia multifuncional en el Grupo Romero, donde ha ocupado cargos tales como Gerente de Marca de Cafetal, Gerente General de Romero Trading, donde se desarrolla la unidad de negocio de combustibles, y más tarde en el 2004 fundó Corporación PRIMAX S.A. Perú (PRIMAX), y en los años 2006 y 2008, comenzó operaciones de PRIMAX Ecuador. En el 2018, PRIMAX adquirió PECSA y empezó

operaciones también en Colombia. Actualmente, es Director de Alicorp S.A.A., Director de PRIMAX, Director de Equilibra Perú S.A., Director de Palmas del Espino S.A., Director de Maray S.A, entre otras. Es Director de la Sociedad desde el año 2024. Tiene relación de parentesco en cuarto grado de consanguinidad con el Director Sr. Dionisio Romero Paoletti.

Gerencia

La plana Gerencial durante el 2025 estuvo conformada de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Ingreso
Eduardo Martín Herrera Vásquez	CEO	2023
María Cristina Quiroz Plasencia	CFO	2025
Carlos Alberto Conroy Ferreccio	VP Desarrollo Urbano	2012
Gary Paolo Moncada Rivera	VP Renta Inmobiliaria	2013
Sandra Paola De Almeida del Solar	Director de Gestión Humana (hasta el 31/08/2025).	2009
Alejandra Susana Ballón Vega	Gerente de Gestión Humana (desde el 01/09/2025).	2024
María Fernanda Rabines de Zaldívar	Director Marketing, Creación de Valor y Asuntos Corporativos	2013
Eduardo Fabricio Incio Rodríguez	Director Legal	2023
Jorge Eduardo Gagliardo Velaochaga	VP Desarrollo Industrial	2025

- **Eduardo Martín Herrera Vásquez (1969):** Ingeniero industrial de la Pontificia universidad Católica del Perú (1992) y Máster en Finanzas de la *London Business School* (1999). Anteriormente, trabajó como Gerente General en Celepsa, división de infraestructura del Grupo Unacem, y completó, en sus 30 años de experiencia profesional, asignaciones gerenciales y directivas en bancos, firmas de banca de inversión, fondos de inversión, administradoras de fondos de pensiones y empresas inmobiliarias.
- **María Cristina Quiroz Plasencia (1985):** Economista por la Universidad del Pacífico (2009) y MBA por EADA Business School (2017). Previo a su incorporación a Centenario, trabajó cerca de ocho años en GRIO (Grupo Romero Investment Office), donde ocupó diversas posiciones, siendo la más reciente la de Directora de *Value Creation*. Anteriormente, trabajó en Scotiabank (Lima, Perú) y en el Banco de Crédito del Perú.
- **Carlos Alberto Conroy Ferreccio (1983):** Licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad de Lima, MBA por el Tecnológico de Monterrey, con estudios ejecutivos en *Yale School of Management*. Anteriormente trabajó en Jockey Plaza, LAN Perú y Química Suiza.
- **Gary Paolo Moncada Rivera (1982):** Licenciado en Ingeniería por la Universidad Agraria La Molina, MBA por la Universidad Adolfo Ibáñez de Chile. Anteriormente trabajó en Maestro *Home Center* y Supermercados Peruanos S.A.
- **Sandra Paola De Almeida Del Solar (1978):** Licenciada en Psicología por la Universidad de Lima, Máster especializado en Administración por Centrum Católica y la Escuela de Alta Dirección y Administración (EADA, España). Trabajó en *British American Tobacco* como Gerente de Desarrollo Organizacional.
- **Alejandra Susana Ballón Vega (1988):** Licenciada en Administración de Empresas por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas – UPC, Máster en Desarrollo Organizacional y Dirección de Personas por la Universidad del Pacífico, Diplomado en Gestión y Servicios de Recursos Humanos en la misma institución. Especializaciones en Transformación Organizacional por la Universidad del Desarrollo de Chile, *Customer Experience* por la UPC y Liderazgo Ejecutivo de HarvardX. Anteriormente trabajó en Ransa Comercial, Hipermercados Tottus, Yanbal Internacional y Entel.
- **María Fernanda Rabines De Zaldívar (1978):** Comunicadora por la Universidad de Lima con especialización en Marketing y Publicidad, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por la EOI de España. Fue Jefe Corporativo de Publicidad, viendo la

comunicación de L'Bel, Esika y Cyzone para 16 países. Previamente se desempeñó como Subgerente de Marketing y Comunicaciones en Americatel Perú y antes desarrolló las funciones de planner estratégica en *McCann-Erickson Corporation*.

- **Eduardo Fabricio Incio Rodríguez (1984):** Abogado de la Universidad de Lima (2008), con un Master en Derecho en la Universidad de *Columbia – New York* (2015). Previo a su experiencia en Centenario trabajó como Gerente Legal de Celepsa (Unidad de negocio del Grupo Unacem). Anteriormente, se ha desempeñado como Gerente Legal de Parque Arauco (División Perú) y previo a ello ocupó cargos de abogado en empresas como Cementos Pacasmayo S.A.A. y Prima AFP en el ámbito local y *Mayer Brown LLP* en New York.
- **Jorge Eduardo Gagliardo Velaochaga (1973):** Economista por la Universidad de Lima con un MBA del INCAE & Universidad Adolfo Ibáñez (2007). Anteriormente se ha desempeñado como gerente comercial de DKMS centros comerciales del Grupo Deller en Quito y como gerente general de la inmobiliaria de la Junta de Beneficencia de Guayaquil; en Ecuador. Previo a ello ocupó cargos gerenciales en comercial y ventas en empresas de desarrollo inmobiliario como Parque Arauco y Los Portales.

Ningún miembro de la Plana Gerencial mantiene vínculos de consanguinidad ni de afinidad con los principales accionistas o con los directores de Centenario.

El porcentaje que representa el monto total de los honorarios de los miembros del Directorio y las remuneraciones de la plana gerencial respecto al nivel de ingresos brutos, según los estados financieros consolidados de la empresa del año 2025, asciende a 1.88%.

SECCIÓN III

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

Ingresos totales

Al cierre del año 2025, Grupo Centenario alcanzó S/ 553 millones de ingresos totales, una pérdida neta de S/ 102 millones y un EBITDA ajustado de S/ 170 millones.

Los ingresos consolidados representan un incremento de 7% en comparación al año 2024. La variación se debe principalmente al incremento en las ventas de lotes en el negocio Residencial e Industrial. Entre los factores que impulsaron este aumento se encuentran: (i) una reducción en la gestión de resoluciones y recolocaciones con clientes; y (ii) un mayor volumen de ventas de lotes industriales.

Utilidad bruta

La utilidad bruta al cierre del año 2025 fue de S/ 132 millones, importe que representa una disminución de 1% en comparación al cierre del 2024. La variación se debe a las mayores ventas de lotes y a una mayor pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión dada la apreciación del tipo de cambio.

Utilidad operativa

La pérdida operativa al cierre del año 2025 fue de S/ 78 millones, importe que representa una mayor pérdida de S/44 millones con respecto al cierre del 2024, debido principalmente al incremento de los gastos operativos en S/43 millones.

Gastos financieros

Los gastos financieros al cierre del 2025 fueron 17.6% inferiores respecto del mismo periodo del 2024, debido a la reducción significativa de deuda financiera, principalmente a mediados de 2025 (cancelación de préstamo sindicado, cambio de control del bono titulizado de Multimercados Zonales S.A.C. y cancelación de préstamos de capital de trabajo).

Liquidez

A diciembre del 2025, el ratio de liquidez se situó en 1.98x, un nivel superior al registrado al 31 de diciembre del 2024 (1.23x). Este resultado se explica por variaciones tanto en los activos como en los pasivos corrientes. Con respecto a las variaciones en el activo corriente, destacó el incremento en las cuentas por cobrar comerciales, dado el incremento de los ingresos. Por su parte, en el pasivo corriente hubo disminuciones principalmente en las obligaciones financieras, producto de (i) la cancelación del préstamo sindicado obtenido en 2019; (ii) la cancelación de préstamos de corto plazo y (iii) el reperfilamiento de deuda por S/250 millones desembolsado en diciembre 2025; y en las cuentas por pagar comerciales por la cancelación de préstamos comerciales puntuales.

Capital y financiamiento

Durante 2025, Grupo Centenario cumplió con el pago oportuno de todas sus deudas vigentes.

Cambio en el Valor en Libros y el Valor Razonable

Las propiedades de inversión de Grupo Centenario son medidas a su valor razonable, el cual se determina en base a informes de valorizaciones y tasaciones realizadas por profesionales

independientes de amplia experiencia en el tema. Del mismo modo, las Gerencias Divisionales realizan revisiones a dichas valuaciones y analizan las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los Estados Financieros separados y consolidados. Este tratamiento contable se sigue en aplicación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 40). El valor razonable de los terrenos, que se mantienen para su apreciación, se determina teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, permitiendo así estimar un valor por metro cuadrado. El valor razonable de las propiedades de inversión que componen el negocio de Oficinas y Centros Comerciales se calcula mediante el método de flujos de caja descontados. Al cierre del año 2025 se ha reconocido una pérdida anual por el ajuste al valor razonable de las Propiedades de Inversión de S/188 millones debido principalmente a la apreciación del sol peruano frente al dólar.

Gasto por impuesto a las ganancias

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

Utilidad(pérdida) neta del ejercicio

La pérdida neta acumulada al cierre del 2025 fue de S/102 millones, importe que representa una disminución de S/30 millones con respecto al cierre del 2024. La variación se debe principalmente a la menor utilidad operativa generado principalmente por mayores ventas en el negocio de desarrollo urbano compensado parcialmente por el incremento de los gastos operativos, mayor pérdida por cambios en el valor razonable y variaciones positivas/(negativas) de diferencia en cambio e impuesto a la renta respectivamente.

EBITDA ajustado

El EBITDA Ajustado obtenido al cierre del 2025 fue de S/170 millones, lo que significó una disminución de 20% con respecto al 2024. Para determinar el EBITDA, se parte de la utilidad operativa, se i) retira los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión S/ 188 millones ii) adiciona el efecto por el mayor valor de las inversiones inmobiliarias reconocido en el costo de venta de S/ 34 millones, y iii) adiciona la depreciación del ejercicio de S/7 millones. Adicionalmente se agregó el EBITDA de las operaciones discontinuas por S/18 millones.

Estado de Situación Financiera Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.
Al 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	10,894	35,136
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	64,008	79,795
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10 (c)	99	64
Otras cuentas por cobrar, neto	8	11,285	9,118
Inventarios, neto	9	12,698	16,620
Gastos contratados por anticipado		909	415
Total activo corriente		99,893	141,148
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	199,907	257,072
Otras cuentas por cobrar a relacionadas a largo plazo	10(c)	73,215	39,995
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843
Activo financieros a volar razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726
Activos de derechos de uso, neto		3,966	4,728
Inversiones en subsidiarias y asociados	11(a)	2,012,558	2,202,058
Propiedades y equipos, neto		917	1,243
Propiedades de inversión	12	18,758	18,939
Activos intangibles, neto		7,412	7,320
Total activo no corriente		2,319,012	2,533,924
Total activo		2,418,905	2,675,072
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	13	-	75,351
Pasivo por arrendamientos		1,233	876
Cuentas por pagar comerciales	14	11,026	11,514
Otras cuentas por pagar	15	9,856	14,258
Otras cuentas por pagar a relacionadas	10 (c)	70	-
Ingresos diferidos		359	466
Total pasivo corriente		22,544	102,465
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros a largo plazo	13	-	52,502
Pasivos por arrendamientos a largo plazo		2,445	3,854
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	-	132,747
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	131,090	146,634
Total pasivo no corriente		133,535	335,737
Total pasivo		156,079	438,202
Patrimonio neto			
Capital emitido	17	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Reserva legal		110,167	107,078
Resultados acumulados		1,067,678	1,044,811
Total patrimonio neto		2,262,826	2,236,870
Total pasivo y patrimonio neto		2,418,905	2,675,072

Estado de Resultados Integrales Auditado – Separado

Inversiones Centenario S.A.A.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	43,692	72,357
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	-35,966	-53,275
Ingresos netos por venta de lotes residenciales		7,726	19,082
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(b)	50,799	52,540
Ingresos por venta de macrolotes	9(c)	-	31,127
Otros ingresos operativos	18	50,897	45,968
Total ingresos		109,422	148,717
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	-20,877	-36,254
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19 (b)	16,955	23,810
Costos netos por venta de lotes residenciales		-3,922	-12,444
Costo de macrolotes	9 (c)	-	-26,454
Costo por servicios	19(a)	-34,696	-34,883
Total costo de venta		-38,618	-73,781
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12 (e)	-181	-7,309
Utilidad bruta		70,623	67,627
Gastos de venta	19(a)	-2,856	-1,970
Gastos de administración	19(a)	-23,033	-25,093
Otros ingresos	20(a)	363	5,366
Otros gastos	20(b)	-6,769	-837
Utilidad operativa		38,328	45,093
Ingresos financieros	21(a)	8,511	5,122
Gastos financieros	21(b)	-14,016	-24,747
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(g)	1,774	15,000
Diferencia en cambio, neta	3.1 (a)	1,696	-2,362
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		36,438	39,123
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	-10,482	-8,229
Utilidad neta		25,956	30,894
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	24	0.04	0.05

Estado de Situación Financiera Auditado – Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y subsidiarias
Al 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	136,970	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	219,658	167,364
Otras cuentas por cobrar, neto	8	52,888	46,261
Inventarios, neto	9	325,907	356,235
Gastos contratados por anticipado		3,006	2,854
Activos clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Total activo corriente		738,429	717,130
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	639,787	671,923
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,326	14,020
Inversiones financieras		436	726
Activos por derecho de uso, neto	17(a)	13,403	18,163
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	11	75,748	92,787
Propiedades y equipo, neto	12	21,471	22,590
Propiedades de inversión	13	2,195,573	2,988,253
Activos intangibles y plusvalía, neto		22,129	22,049
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	24,894	13,211
Total activo no corriente		3,007,767	3,843,722
Total activo		3,746,196	4,560,852
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	14	155,726	333,724
Cuentas por pagar comerciales	15	124,983	195,861
Otras cuentas por pagar	16	42,583	37,613
Pasivo por arrendamiento relacionado derecho en uso	17 (b)	1,690	3,340
Ingresos diferidos		48,615	10,567
Total pasivo corriente		373,597	581,105
Pasivo no corriente			
Otros pasivos financieros LP	14	546,370	867,958
Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	46,071	114,698
Pasivo por arrendamiento derecho en uso LP	17 (b)	12,615	32,833
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	18	397,110	487,441
Total pasivo no corriente		1,002,166	1,502,930
Total pasivo		1,375,763	2,084,035
Patrimonio neto			
Capital emitido	19	577,245	577,245
Capital adicional		507,736	507,736
Otras reservas		2,270	2,270
Reserva legal		156,343	180,151
Resultados no realizados		-	3,227
Resultados acumulados		1,066,739	1,138,431
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,310,333	2,409,060
Participación no controlante		60,100	67,757
Total pasivo y patrimonio neto		3,746,196	4,560,852

Estado de Resultados Integrales Auditado - Consolidado

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y del 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(e)	383,679	387,051
Ingreso por venta de lotes industriales	9(e)	72,257	45,642
Resoluciones de contratos - venta de lotes y lotes industriales	2.21(b)	-134,457	-153,742
Ingresos netos por venta de lotes residenciales e industriales		321,479	278,951
Ingresos por arrendamiento de oficinas	13(g)	62,316	60,065
Ingresos por intereses de venta de lotes	7(b)	111,285	96,901
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	26,081	26,432
Ingresos por venta de macrolotes	9(e)	1,899	31,127
Otros ingresos operativos		29,894	23,508
Total Ingresos		552,954	516,984
Costo de venta de lotes residenciales	9(e)	-230,310	-216,848
Costo de venta de lotes industriales	9(e)	-46,402	-29,691
Resoluciones de contratos – costo de lotes y lotes industriales	2.21(b)	70,629	74,762
Costo neto por venta de lotes residenciales e industriales		-206,083	-171,777
Costo de arrendamiento y servicios	20 (a)	-3,259	-8,264
Costo de administración de inmuebles	20 (a)	-21,373	-22,155
Costo de venta de macrolotes	9 (e)	-2,493	-26,453
Total costos		-233,208	-228,649
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(k)	-187,568	-155,059
Utilidad bruta		132,178	133,276
Gastos de venta	20 (a)	-66,565	-59,128
Gastos de administración	20 (a)	-126,596	-111,293
Otros ingresos	21 (a)	2,336	6,871
Otros gastos	21 (b)	-19,532	-3,615
Pérdida operativa		-78,179	-33,889
Ingresos financieros	22(a)	19,599	4,669
Gastos financieros	22(b)	-72,622	-88,142
Dividendos recibidos de inversión financiera	5.2	145	1,017
Participación en los resultados de asociadas y negocios conjuntos	11 (g)	-4,290	7,403
Diferencia en cambio, neta	3.1 a.i	34,992	-10,052
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		-100,355	-118,994
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	23 (d)	-13,223	12,423
Pérdida de operaciones continuas		-113,578	-106,571
Ganancia neta por operaciones discontinuadas	1.6	11,696	34,797
Pérdida Neta		-101,882	-71,774
Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		-98,208	-77,524
Participación no controlante		-3,674	5,750
Utilidad neta		-101,882	-71,774
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Utilidad neta por acción básica y diluida (en soles)	25	-0.17	-0.13

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

A continuación, se encuentra el detalle de los procesos judiciales considerados como los más significativos:

Demandante / Denunciante	Demandado / Denunciado	Petitorio	Fecha de inicio	Instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 11,000 m ²	02/12/2021	Sala Civil de Lima Etapas: En segunda instancia
Victoria Gildred	Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	Mejor derecho de propiedad sobre predio de 20,000 m ²	23/11/2021	Juzgado Civil de Primera instancia Etapas: En primera instancia
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.; Superintendencia Nacional de Registros Públicos; Sada Goray Chong	Nulidad de Resolución Administrativa	07/12/2022	Segunda Sala Contencioso Administrativa de Lima Etapas: Pendiente sentencia de segunda instancia
Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP) ²	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. y otros	Lavado de Activos	10/11/2023	Equipo Especial de Fiscales contra la Corrupción del Poder (EFICCOP). Etapas: Preliminar.
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Inaplicabilidad de la obligación de pagar saldo de precio por haberse resuelto el contrato de compraventa	28/02/2023	Arbitraje Cámara de Comercio de Lima Etapas: Concluido (con Laudo Arbitral favorable a CDU)

² La investigación inició en la Fiscalía de Lima Sur, la cual fue acumulada formalmente en la EFICCOP.

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Ejecución de laudo arbitral	24/03/2025	Juzgado Comercial de Lima Etapas: En ejecución
Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Anulación de laudo arbitral	21/01/2025	Sala Comercial de Lima Etapas: Sentencia de Primera instancia que confirma la decisión del Tribunal Arbitral (resolución del contrato solicitada por CDU) y solicita al Tribunal sustentar nuevamente el daño
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Sada Angélica Goray Chong; Sebastián Eduardo Salem Sambucetti, Teisuke Mario Goray Chang y Juan Carlos Watabane Goray	Ejecución de Laudo Arbitral		Juzgado Civil de Lima Etapas: Primera Instancia
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Ministerio de Defensa	Mejor Derecho de Propiedad	25/04/2023	Juzgado Civil de Lima: Etapas: En Primera instancia
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Acción de Amparo	18/04/2023	Tercera Sala Constitucional de Lima Etapas: Pendiente de elevación al Tribunal Constitucional

Información Adicional

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

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

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

En el 2025 los estados financieros fueron auditados por la firma Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, miembro de EY, emitiendo opinión sin salvedades acerca de los mismos.

Los honorarios de auditoría financiera en el 2025 fueron de S/133,457.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/80,077.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

Adicionalmente, EY prestó otros servicios, los cuales ascendieron a S/147,918.00 para Inversiones Centenario S.A.A. y S/68,522.00 para Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.

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

SECCIÓN IV

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

Acciones Comunes de Inversiones Centenario S.A.A.

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad se negocian en rueda de bolsa desde el 22 de julio de 1992, luego de que la CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) autorizara su inscripción en la Bolsa de Valores de Lima. Durante el año 2025 se negociaron 2'156,358 acciones en 57 operaciones con una frecuencia de negociación del 7.63%. Las acciones de Inversiones Centenario S.A.A. fueron negociadas en la Bolsa de Valores de Lima en 35 días.

Respecto a la variación de la cotización de las acciones comunes de Inversiones Centenario S.A.A. en la Bolsa de Valores de Lima, durante el ejercicio 2025, ésta se desarrolló como se muestra en el siguiente cuadro:

Renta Variable

Código ISIN	Nemónico	Año - Mes	COTIZACIONES 2025				Precio
			Apertura	Cierre	Máxima	Mínima	Promedio
			S/	S/	S/	S/	S/
PEP728001004	INVCENC1	2025-1	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
PEP728001004	INVCENC1	2025-2	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2025-3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
PEP728001004	INVCENC1	2025-4	-.-	-.-	-.-	-.-	1.00
PEP728001004	INVCENC1	2025-5	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
PEP728001004	INVCENC1	2025-6	0.90	0.94	0.94	0.90	0.91
PEP728001004	INVCENC1	2025-7	1.00	0.95	1.00	0.95	0.97
PEP728001004	INVCENC1	2025-8	-.-	-.-	-.-	-.-	-.-
PEP728001004	INVCENC1	2025-9	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
PEP728001004	INVCENC1	2025-10	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
PEP728001004	INVCENC1	2025-11	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
PEP728001004	INVCENC1	2025-12	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86

Propósito

Transformamos vidas creando espacios que inspiran y trascienden.

Principios culturales

Excelencia

Asumimos desafíos para entregar valor.

Foco en colaboradores

Comprometidos con nuestros colaboradores.

Responsabilidad con compromiso

Nos hacemos cargo del impacto de nuestras decisiones.

Visión estratégica

Creamos un futuro sostenible.

Foco en el cliente

Apasionados por nuestros clientes.

Integración

Somos un solo equipo con un mismo propósito.

Estos principios orientan nuestra manera de trabajar y relacionarnos, fortaleciendo una cultura coherente, colaborativa y alineada al propósito del Grupo y objetivos estratégicos.

Gestión del Talento y Clima Laboral

Grupo Centenario considera que el factor humano es el principal motor de crecimiento de la organización y el elemento que le permite alcanzar sus objetivos estratégicos. Por ello, pone en práctica de manera constante sus principios culturales: excelencia, foco en el cliente, visión estratégica, responsabilidad con compromiso, foco en el colaborador e integración.

En esa línea, Grupo Centenario trabaja para brindar a sus colaboradores un adecuado equilibrio entre su vida laboral y personal a través del programa corporativo de beneficios BEN, orientado a promover la salud física y emocional, el bienestar económico, así como espacios de desconexión e integración.

En los últimos años, Grupo Centenario se ha consolidado como una de las mejores empresas para trabajar en el Perú, reconocimiento que ha mantenido hasta el 2024. Actualmente, continúa evaluando el clima laboral de manera interna con el objetivo de seguir generando las mejores condiciones de trabajo para sus colaboradores.

Asimismo, Grupo Centenario impulsa el desarrollo y la retención del talento mediante la implementación de diversos programas que fortalecen tanto las habilidades técnicas como las competencias necesarias para un desempeño exitoso dentro de la organización.

Durante el 2025, continuó desarrollando el modelo de aprendizaje **AprenGo**, el cual potencia las habilidades de los colaboradores a través de distintos canales de capacitación:

- **goCapa**, enfocado en cerrar brechas identificadas en el diagnóstico de necesidades de capacitación.
- **goTec**, orientado a fortalecer el uso de herramientas digitales de comunicación, almacenamiento y planificación para el trabajo colaborativo.
- **goHalcones**, canal diseñado para potenciar el desempeño de los asesores inmobiliarios y desarrollar sus habilidades comerciales.

Adicionalmente, con el objetivo de fortalecer la conexión con el negocio, se creó “**1 día como Halcón**”, una iniciativa que permite a los colaboradores de todas las áreas vivir la experiencia del contacto directo con el cliente desde el área de ventas. Por otra parte, Grupo Centenario cuenta con el programa corporativo de reconocimiento **ReconoC**, orientado a destacar logros, motivar a sus colaboradores a dar su mejor versión y reforzar los principios culturales que definen a la organización.

Actualmente, ReconoC cuenta con cuatro líneas principales:

- **ReconoC Desempeño**, que reconoce el cumplimiento de objetivos individuales de los mejores performers del año.
- **ReconoC Equipos**, que visibiliza logros colectivos con alto impacto en la organización.
- **ReconoC Cultura**, destinado a destacar a quienes representan los principios culturales en su día a día.
- **ReconoC FFVV**, enfocado en reconocer a la fuerza comercial por su excelencia en resultados y forma de trabajo. Dentro de este segmento, se encuentra **ReconoC Halcones**, una propuesta diseñada para promover un desempeño sostenible, reconociendo no solo los resultados obtenidos, sino también la manera en que se alcanzan, mediante variables de desempeño y conductas alineadas a la excelencia.

Grupo Centenario reafirma su compromiso con impulsar el talento y el crecimiento profesional de todos sus colaboradores.

Vínculos con el Estado

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

- a) Ha entregado en arrendamiento oficinas administrativas a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electro Norte Medio S.A. (Hidrandina) y a la Corte Superior de Justicia de Lima en las Torres de Camino Real y en el Centro Empresarial Real, vía adjudicación directa.
- b) En el 2017, por medio de Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C., empresa del mismo grupo económico, se solicitó la recuperación anticipada del I.G.V. al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el Proyecto “Centro Comercial Camino Real”, ubicado en el Distrito de San Isidro.
- c) En el 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. como empresa calificada para el Régimen Especial de Recuperación Anticipada del I.G.V. por el proyecto edificio Real Doce ubicado en el Centro Empresarial Real de San Isidro.
- d) Inversiones Centenario S.A.A., en su condición de sociedad anónima abierta, se encuentra bajo supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De igual manera, presenta información ante dicha entidad y la Bolsa de Valores de Lima por tener sus acciones inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores administrado por la SMV.
- e) En su calidad de empresa inmobiliaria y de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, reporta estos temas a la Unidad de Inteligencia Financiera de Perú (UIF-Perú), que actualmente se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Environmental, Social and Governance (ESG)

En 2024 se renovó el propósito corporativo de Grupo Centenario, reafirmando que la sostenibilidad no es un componente accesorio del negocio, sino un eje estructural que guía sus decisiones estratégicas. En 2025, Grupo Centenario consolidó esta visión integrando criterios ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) en todas sus unidades: Desarrollo Urbano, Desarrollo Industrial y Renta Inmobiliaria.

El Grupo entiende el desarrollo sostenible como una oportunidad para generar valor compartido, fortalecer su competitividad y contribuir activamente a ciudades más inclusivas, resilientes y prósperas.

1. Estrategia y Gobernanza Sostenible:

Desde 2024 se implementó la estrategia **#JuntosTrascendemos**, estructurada en cuatro pilares:

- **Trascendencia Íntegra:** Buen gobierno, ética y transparencia.
- **Trascendencia Humana:** Bienestar de colaboradores, clientes y comunidad.
- **Trascendencia Comercial:** Integración de atributos sostenibles en el modelo de negocio.
- **Trascendencia Ambiental:** Consumo responsable y mitigación de impactos.

En 2025 se publicó oficialmente la **Política de Sostenibilidad**, obligatoria para todas las empresas de Grupo Centenario y sus *stakeholders*, consolidando la integración de riesgos ASG en la gestión corporativa. Además, se cuenta con un **Comité de Sostenibilidad** multidisciplinario que sesiona mensualmente, supervisa indicadores, evalúa riesgos y garantiza el cumplimiento estratégico en todas las unidades de negocio.

2. Buen Gobierno Corporativo y Ética:

- **Certificación ISO 37001 (Sistema de Gestión Antisoborno):** busca prevenir, detectar y gestionar riesgos de soborno y corrupción pública y privada en las operaciones del Grupo Centenario, a través de políticas, procedimientos, controles internos y mecanismos de supervisión.
- **Certificación Anticorrupción** de Empresarios por la Integridad (segundo año consecutivo): otorgada como respaldo a la gestión del Modelo de Prevención de Delitos, reafirmando el compromiso del Grupo con la transparencia, la integridad y la mejora continua de sus sistemas de cumplimiento.
- **Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo:** se cuenta con procedimientos internos y controles para evitar que la organización sea utilizada como medio para la comisión de actos delictivos, incluyendo procesos de debida diligencia, monitoreo y capacitación continua.
- **Modelo de Prevención de Delitos:** busca prevenir la comisión de delitos en el ámbito de la organización, mediante la identificación de riesgos penales, la implementación de controles y protocolos específicos, y la promoción de una cultura de cumplimiento y conducta ética.
- **Políticas y procedimientos internos:** el Programa de Cumplimiento se fortaleció con la actualización y difusión al 100% de colaboradores de un marco normativo corporativo robusto. Se aprobaron y/o actualizaron 4 políticas clave vinculadas a la gestión de riesgos de cumplimiento.
- **Debida diligencia:** Se optimizó el sistema de debida diligencia mediante una plataforma más ágil y trazable, aplicable a todas las contrapartes del Grupo. El **4% de clientes** fue sometido a debida diligencia reforzada bajo criterios del SPLAFT y FP.
- **Capacitación y cultura de cumplimiento:** Se impartieron más de 1,500 horas de capacitación en ética y prevención de delitos (+85% vs 2024), con 100% de participación en cursos obligatorios.
- **Canal de denuncias:** “Transparencia Centenario” recibió 9 reportes en 2025, con 1 caso fundado y 100% de casos gestionados con medidas correctivas.
- **17 temas materiales identificados bajo estándares GR** y publicación del segundo **Reporte de Sostenibilidad** alineado al estándar GRI, garantizando la transparencia y rendición de cuentas con los grupos de interés.

El enfoque propuesto fortalece la confianza de inversionistas, clientes y comunidades, reduciendo riesgos reputacionales y operativos.

3. Impacto Social: Desarrollo Urbano que transforma:

Acceso formal a vivienda:

Uno de los mayores impactos estructurales es la formalización del acceso a suelo urbano:

- **Más de 56,000 familias** han accedido a un lote formal.
- **3,444 familias** accedieron a un terreno formal solo en 2025.
- **91% de clientes** recibió financiamiento directo no bancario.

Este modelo permite atender hogares excluidos del crédito tradicional, contribuyendo directamente a la reducción de la informalidad inmobiliaria en el país.

Inversión en nuevas urbanizaciones 2025:

Durante el año se realizaron múltiples etapas en Chiclayo, Trujillo, Lima Sur, Piura, Huacho, Ica, Pisco, Lima Norte y Tacna, con inversiones individuales entre S/ 6 millones y S/ 15.5 millones. Estas etapas suman miles de nuevos lotes formales, todos con servicios básicos completos, infraestructura durable (pistas y veredas de concreto), seguridad y áreas verdes y de recreación pública. En total, se ejecutaron **19,470 m² de áreas de recreación pública** y se mantuvo **166,633 m² de áreas verdes públicas** en sus urbanizaciones.

4. Comunidad y Desarrollo Local

Proyecto “Centenario en Comunidad”, implementado en Arenas de San Antonio para fortalecer la relación vecinal:

- 80 encuestas y 4 *focus groups* a clientes.
- Más de 60 vecinos capacitados.
- 300 vecinos involucrados activamente.
- Conformación formal de Junta Vecinal.

Este modelo fortalece la gobernanza comunitaria y preserva el valor urbano en el largo plazo.

Infraestructura con impacto social:

Pozo El Haras – Ica

En convenio con EMAPICA y la Municipalidad Provincial de Ica:

- Solución hídrica para **8,000 familias**, dentro y fuera de la urbanización.

Telemedicina en Minka (hasta el 30 de junio de 2025)

En alianza con Pacífico Salud y SANNA:

- 3,130 atenciones médicas.
- 99% de satisfacción.
- Atención accesible en medicina general y pediatría.

5. Talento, Cultura y Bienestar:

Empleo y clima laboral:

- 252 colaboradores directos.
- Ranking Great Place to Work 2025:
 - Puesto 13° GPTW Mujeres.
 - Puesto 21° GPTW Sostenibilidad.
- 79% de satisfacción en clima laboral.

En la División Industrial se generaron aproximadamente **1,000 empleos indirectos** a través de clientes. En oficinas, 180 empresas operan en sus complejos.

Equidad de género:

- 49.2% de la dotación total son mujeres.
- 38.7% de cargos de liderazgo ocupados por mujeres.
- 42.9% del Comité Ejecutivo conformado por mujeres.
- 48% de participación femenina en fuerza de ventas.
- Mejora de 5.6% en Ranking PAR.

Más del 50% de propietarios en urbanizaciones son mujeres, reflejando impacto en inclusión económica.

Programa de Mentoring “Mujeres que Trascienden” – Oficinas:

- 26 profesionales participantes.
- 6 mentoras ejecutivas.

- 17 empresas clientes involucradas.

Bienestar integral:

Programa BEN:

- Beneficios financieros.
- Seguro EPS y oncológico.
- Trabajo híbrido (*FlexTime* y *Working Away*).
- 77 atenciones psicológicas en 2025 (Centenario Contigo).
- 97% cumplimiento en capacitaciones SST.
- 0 accidentes laborales en 2025.
- 99% cumplimiento del Plan Anual SST.

6. Gestión Ambiental y Acción Climática

Huella de Carbono Corporativa

Se miden emisiones desde 2019. En 2024 se consolidó la huella corporativa total:

- 4,006.25 tCO₂e
- 79% proviene de consumo eléctrico.
- Reducción promedio de 5% en Renta Inmobiliaria.
- Incremento total de 4% vs 2023 (principal foco: energía).

Se está avanzando hacia un plan progresivo de descarbonización enfocado en Alcances 1 y 2.

7. Energía y Edificaciones Sostenibles

Certificación LEED

- 58.8% de edificios certificados.
- 7 edificios certificados en total.
- Mayor concentración de edificios LEED en el país dentro de un mismo complejo.

Los edificios Real 2, Real 8 y Cronos cuentan con constancia de suministro de energía renovable.

Eficiencia energética

- Más de 1,100 luminarias LED instaladas en Macrópolis.
- Alumbrado eficiente en urbanizaciones.
- Optimización continua del consumo energético.

8. Gestión del Agua

Plantas de Tratamiento (PTAR)

En la División de Urbanizaciones:

- 499,405 m³ de agua tratada en 2025.
- PTAR en Palmeras, Valle Real, Valle Las Higueras y Loma Bonita.

En la División Industrial:

- 147,099 m³ tratados y reutilizados para riego.
- Ubicación en zona de alto estrés hídrico (Lurín).

En Oficinas:

- Sistemas de riego tecnificado para áreas verdes.

9. Gestión de Residuos y Economía Circular

Rescate de alimentos – Minka

Desde 2023 hasta junio 2025:

- Más de 171 toneladas rescatadas.
- 65 toneladas en primer semestre 2025.
- Más de 10,000 personas beneficiadas.
- 65 organizaciones sociales impactadas.

Gestión de residuos en Oficinas:

- 12 empresas cliente incorporadas (9%).
- 56 toneladas gestionadas en 2025.
- Alianza estratégica con SINBA.
- Contenedores especializados RAEE.

10. Infraestructura Verde y Movilidad Sostenible

Plaza Choquehuanca – San Isidro:

- 3,256 m² totales de áreas verdes.
- Transformación de terreno cerrado en parque abierto.
- Especies de bajo consumo hídrico.

Oficinas:

- 4,600 m² de jardines verticales y techos verdes.

Movilidad sostenible:

- 397 estacionamientos para bicicletas en Centro Empresarial Real.
- 72 estacionamientos en Cronos.
- 11.5 km de ciclovías en Macrópolis.
- 3.8 km de ciclovías en urbanizaciones.

11. Alineamiento a los ODS

Grupo Centenario contribuye directamente en los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): ODS 1 (Fin de la pobreza), ODS 5 (Equidad de género), ODS 6 (Agua limpia), ODS 8 (Trabajo decente), ODS 9 (Infraestructura resiliente), ODS 10 (Reducción de las desigualdades), ODS 11 (Ciudades sostenibles), ODS 12 (Consumo responsable), ODS 13 (Acción climática), ODS 16 (Instituciones sólidas) y ODS 17 (Alianzas estratégicas).

En 2025 se consolidó un modelo de negocio en el que la sostenibilidad se posicionó como un pilar estratégico, al contribuir a la reducción de riesgos, la mejora de la eficiencia operativa y el fortalecimiento de la competitividad. Asimismo, permitió generar un impacto social real, reforzar la reputación corporativa y crear valor sostenible tanto para los accionistas como para las comunidades.

Más de 56,000 familias formalizadas, 4,006 tCO₂e medidas y gestionadas, casi 500,000 m³ de agua tratada, 171 toneladas de alimentos rescatados y 58.8% de edificios LEED no son cifras aisladas: son evidencia concreta de que la planificación urbana responsable es una

herramienta de transformación social y ambiental.

Grupo Centenario reafirma así su compromiso de seguir desarrollando ciudades que inspiren, trasciendan y generen prosperidad sostenible para el Perú.

Información sobre el Cumplimiento de los Principios de Buen Gobierno Corporativo

Ver en documento aparte.

Reporte de Sostenibilidad Corporativa

Ver en documento aparte.

SECCION A:

Carta de Presentación:

Señores accionistas

Inversiones Centenario S.A.A., en su calidad de matriz de Grupo Centenario, reconoce la importancia de la implementación de aspectos regulatorios y organizacionales que crean valor para sus accionistas, clientes y demás grupos de interés, que toman como base el Código de Buen Gobierno Corporativo aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). De esta manera, la sociedad promueve principios de transparencia, equidad, integridad, sostenibilidad y responsabilidad social.

Igualmente, reiteramos que en materia de Buen Gobierno Corporativo para el ejercicio 2025 se mantuvieron contratados los servicios de la firma independiente CAVALI para los siguientes fines:

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

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

SECCIÓN D:

Otra información de interés¹

Ninguna.

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

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

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

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2025

Página Web:

www.grupocentenario.com.pe

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

RPJ

B80077

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

SECCION B:
Evaluación del cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas

PILAR I: Derecho de los Accionistas

Principio 1: Paridad de trato

Pregunta I.1

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

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

Pregunta I.2

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

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

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

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

Clase	Número de acciones	Valor nominal	Derechos Políticos (*)	Derechos Económicos (*)
Acciones comunes	577245314	S/ 1.00	Voz y voto; fiscalizar la gestión, suscripción preferente y demás derechos de ley.	Distribución de utilidades; distribución en el patrimonio resultante de la liquidación de la sociedad; y demás derechos de ley.

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

Pregunta I.3

	Si	No	Explicación:
En caso de que la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad ejecuta una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?			

Principio 2: Participación de los accionistas

Pregunta I.4

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

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

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

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

Pregunta I.5

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

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

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

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

Principio 4: Información y comunicación a los accionistas

Pregunta I.6

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

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

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

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

Sí ☒ No ☐

De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

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

Pregunta I.7

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

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

Medios	Expresan su opinión
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	X
Vía telefónica	X
Página web corporativa	
Correo postal	X
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X

Redes Sociales	
Otros / Detalle	

Principio 5: Participación en dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8

	Si	No	Explicación
1. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?	X		En cada Junta Obligatoria A cuando se aborda el punto aplicación de utilidades, se de la política de distribución
2. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas ?	X		La política de dividendos ac publicada en la web corpora Asimismo, dicha política se 27 del Reglamento de la Ju que también se encuentra corporativa.

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

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

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

Sí ☒ No ☐

De ser negativa su respuesta, indicar los motivos o las razones por las que la sociedad con su política de dividendos en el ejercicio.

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

Fecha de aprobación	29/03/2023
Criterios para la distribución de utilidades según la política de dividendos	La sociedad distribuirá dividendos cuando sear de Accionistas y serán determinados sobre la b último ejercicio en no menos del 10% de la mis requerimientos de caja, por obligaciones adqui fuera del control de la empresa ello no sea pos

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

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

acción:
anual de Accionistas de agenda de la plantea el cumplimiento n de dividendos.
tual se encuentra ativa de la Sociedad. encuentra en el artículo nta General de la Sociedad publicada en la web

os que la sociedad

--

no ha cumplido

--

n acordados por la Junta base de la renta neta del sma salvo que por iridas o por circunstancias ible.

icio y en el

al que se reporta
En acciones

Principio 6: Cambio o toma de control

Pregunta I.9

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

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

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

Principio 7: Arbitraje para solución de controversias

Pregunta I.10

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

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

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

PILAR II: Junta General de Accionistas (JGA)

Principio 8: Función y competencia

Pregunta II.1

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

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

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales		X	Se efectúan a disposición del Directorio a través del algún Comité.
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta	X		
Designar auditores externos	X		No obstante, es posible que la Junta General de Accionistas lo delegue en el Directorio según el artículo 7 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2

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

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

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

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

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

Principio 10: Mecanismos de convocatoria

Pregunta II.3

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

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

Fecha de aviso de convocatoria	Fecha de la JGA	Modalidad de la JGA (*)	Tipo de JGA		JGA Universal		Quórum % de instalación	Nº de Acc. Asistentes	Participación (%) sobre el total de acciones con derecho de voto		
			Especial	General	Si	No			A través de poderes	Ejercicio directo (**)	No ejerció su derecho de voto
25/02/2025	25/03/2025	Presencial		X		X	93.66	41	90.35	3.31	0

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

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

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

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

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

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

Pregunta II.4

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

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

Medios	Sustenta puntos y mociones
En las oficinas de la sociedad	X
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	X
Correo postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	Como hecho de importancia en el portal de la SMV.

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

Hoja de vida de los candidatos a director.	
Propuesta de texto de modificación de los artículos del Estatuto y motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de artículos del Reglamento de JGA y el motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de la Política de Dividendos y el motivo del cambio.	
Propuesta de la aplicación de utilidades.	X
Propuesta de servicios y trayectoria de la Sociedad Auditoría Externa.	
Otros relevante (detalle):	

Principio 11: Propuestas de puntos de agenda

Pregunta II.5

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

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

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

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

Número de solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0		

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

En todas las solicitudes

En algunas solicitudes

En ninguna de las solicitudes

Principio 12: Procedimientos para el ejercicio del voto

Pregunta II.6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?	X		Se ha incluido en el Estatuto.

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

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

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

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

Pregunta II.7

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

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

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

Pregunta II.8

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?	X		

Principio 13: Delegación de voto

Pregunta II. 9

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

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

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

Pregunta II.10

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

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

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

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

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

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

Pregunta II.11

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

Principio 14: Seguimiento de acuerdos de JGA

Pregunta II.12

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

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

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

Persona responsable		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Eduardo Martín Herrera Vásquez	Gerente General	Gerencia General

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

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

PILAR III: EL DIRECTORIO Y LA ALTA GERENCIA

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1

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

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

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros cargos / Directorios (****)
					Inicio (*)	Término (**)	Nº de acciones	Part. (%)	
Directores (sin incluir a los independientes)									
Dionisio Romero Paoletti	Peruana	M	1965	Licenciado en Economía por la Brown University (EE.UU.) y MBA por la Stanford University (EE.UU.).	28/08/2002		19099699	3.31	Director en 13 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Ariel Magendzo Weinberger	Chilena	M	1965	Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile, Máster en Ciencias Administrativas con mención en Finanzas y Estrategia Corporativa por el MIT Sloan School of Management (USA).	02/04/2012				Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	Peruana	M	1965	Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por Kellogg Graduate School of Management, Northwestern University.	25/02/2022				Director en 4 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Fernando Fort Marie	Peruana	M	1940	Abogado por la Pontificie Universidad Católica del Perú.	14/11/1986		9879123	1.71	Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.
Martín Pérez Monteverde	Peruana	M	1965	Administrador de empresas por la Universidad del Pacífico, con un Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura y un Programa Gestión Avanzada de la Escuela Wharton de la Universidad de Pensilvania (Filadelfia, USA).	02/04/2012				Es Director en 4 empresas. No forman parte del Grupo Económico.
Juan Carlos Escudero Velando	Peruana	M	1967	Abogado por la Pontificie Universidad Católica del Perú, con una Maestría en Derecho de la Universidad de Connecticut, con un programa en continuidad de la profesión legal de la	26/03/2024				No es Director en otra empresa
Humberto Atilio Guillén Luque	Peruana	M	1959	Ingeniero Industrial por la Pontificie Universidad Católica del Perú, MBA por la Universidad de Columbia y egresado del Programa de Alta Dirección de la Universidad de Piura.	26/03/2024		68584	0.01	Director en 1 empresa. No forma parte del Grupo Económico.

Marco Aurelio Peschiera Fernández	Peruana	M	1971	Administrador de empresas por la Universidad de Lima, con un MBA en The Wharton School of the University of Pennsylvania y estudios en Finanzas e Inversiones en Columbia	26/03/2024				Director en 6 empresas. No forma parte del Grupo Económico.
Fernando Feliciano Romero Belismelis	Peruana	M	1967	Administrador de empresas de la Universidad Providence College (EE.UU.), con un MBA en la Universidad del Pacífico.	26/03/2024		1123459	0.19	Director en 6 empresas. No forma parte del Grupo Económico.
Rolando Antonio Arellano Cueva	Peruana	M	1952	Doctor d'Etat (PhD) en Ciencias de Gestión de la Universidad de Grenoble (Francia), MBA de ESAN y Psicólogo de la Pontificia Universidad Católica del Perú.	04/06/2018				Ha sido miembro del Conseil National du Développement et la Solidarité Internationale del Gobierno de Francia y parte del Advisor

Directores Independientes									

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

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

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

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

Ademas indique lo siguiente:

% del total de acciones en poder de los Directores	5.22
--	------

	Número de mujeres	Total Directores	% mujeres en el Directorio
Presencia de mujeres en el Directorio	0	10	0

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Sí ☒ No ☐

Pregunta III.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?	X		El Estatuto no contempla el nombramiento de directores alternos o suplentes.

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

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

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

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

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

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

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.3

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

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

b.¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Sí ☐ No ☒

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

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

Principio 17: Deberes y derechos de los miembros del Directorio

Pregunta III.4

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

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

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

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☐ No ☒

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

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

Sí ☐ No ☒

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

Sí ☒ No ☐

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

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

Directores (sin incluir a los independientes)	1.19	Entrega de acciones	
Directores Independientes		Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

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

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

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

Esquema fijo	Por sesión de Directorio	
	Por sesión de Comité	X
	Por mes	
	Por año	X
	Otro (detalle)	
Esquema variable	Por resultados del ejercicio	
	Por cumplimiento de objetivos	
	Otro (detalle)	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.5

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

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

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

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.6

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

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

No ser Director o empleado de una empresa de su mismo grupo empresarial, salvo que hubieran transcurrido tres (3) o cinco (5) años, respectivamente, desde el cese en esa relación.
No ser cónyuge, ni tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad, o en primer grado de afinidad, con accionistas, miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la sociedad.
No haber sido durante los últimos tres (3) años, socio o empleado del Auditor externo o del Auditor de cualquier sociedad de su mismo grupo.
Para determinar la independencia de los directores hemos descartado la presencia de los criterios de vinculación aplicables descritos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Pregunta III.7

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

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

Sí ☒ No ☐

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.8

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

Pregunta III.9

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

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

Número de sesiones realizadas	9
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con los plazos de convocatoria	0
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con las disposiciones o procedimientos internos de entrega de información a los Directores	0
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria ^(*)	0
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	0
Número de sesiones en las que no asistió alguno de los Directores independientes	0
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

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

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

Nombres y apellidos	Número de sesiones convocadas	Número de sesiones convocadas a las que asistió	Número de sesiones universales a las que asistió
Dionisio Romero Paoletti	9	9	4
Ariel Magendzo Weinberger	9	9	4
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	9	4	4
Fernando Fort Marie	9	9	4
Martín Pérez Monteverde	9	9	4
Juan Carlos Escudero Velando	9	9	4
Humberto Atilio Guillén Luque	9	9	4
Marco Aurelio Peschiera Fernández	9	9	4
Fernando Feliciano Romero Belismelis	9	9	4
Rolando Antonio Arellano Cueva	9	9	4

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

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

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

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

Pregunta III.10

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

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

	Si	No
Como órgano colegiado		X
A sus miembros		X

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

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

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

Principio 21: Comités especiales

Pregunta III.11

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		
2. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		
3. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	Por el momento no vienen siendo presididos por Directores Independientes.
4. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	Si bien es cierto que no tienen un presupuesto asignado, de acuerdo al Reglamento del Directorio, se les asignará en caso sea necesario para el ejercicio de sus funciones.

Pregunta III.12

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

Pregunta III.13

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

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

	Si	No
Comité de Riesgos	X	
Comité de Gobierno Corporativo	X	

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Fernando Feliciano Romero Belismelis	26/04/2024		Presidente	Director
Martín Pérez Monteverde	26/04/2024			Vicepresidente
Gianfranco Piero Dario Ferrari de las Casas	29/04/2022			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☒	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☒	No ☐

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

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

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Dionisio Romero Paoletti	25/05/2012		Presidente	Presidente
Martín Pérez Monteverde	25/05/2012		Vicepresidente	Vicepresidente
Fernando Feliciano Romero Belismelis	26/04/2024			Director
Marco Peschiera Fernández	26/04/2024			Director
Ariel Magendzo Weinberger	26/04/2024			Director
Humberto Guillén Luque	26/04/2024			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☒	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☒	No ☐

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

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

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Martín Pérez Monteverde	27/02/2015		Presidente	Vicepresidente
Fernando Fort Marie	27/02/2015			Director
Rolando Arellano Cueva	26/04/2024			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			3	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☒	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☐	No ☒

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

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

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

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

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Dionisio Romero Paoletti	26/04/2024		Presidente	Presidente
Marco Peschiera Fernández	26/04/2024			Director
Humberto Guillén Luque	26/04/2024			Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité			0	
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:			2	
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Sí ☒	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Sí ☒	No ☐

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

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

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

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

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

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

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

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

Principio 22: Código de Ética y conflictos de interés

Pregunta III.14

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

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

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

Área encargada	Cumplimiento	
Persona encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Carolina Del Pilar Ormeño Flores	Jefe de Cumplimiento	Cumplimiento

Pregunta III.15 / Cumplimiento

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

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

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

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

a. Se encuentra a disposición de:

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

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

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

Redes Sociales	
Otros / Detalle	

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

Área encargada	Cumplimiento.		
Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a quien reporta
Carolina Del Pilar Ormeño Flores	Jefe de Cumplimiento	Cumplimiento	Comité de Buen Gobierno Corporativo

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

Sí ☒ No ☐

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

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

Pregunta III.16

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

Pregunta III.17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nombres y apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con partes vinculadas

Pregunta III.18

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

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

Aspectos	Área Encargada
Valoración	Directorio
Aprobación	Directorio
Revelación	Directorio

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

En el caso de transacciones recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia de División pertinente, salvo que el importe involucrado sea significativo caso en el cual se debe obtener la autorización final de la Gerencia General.

- En el caso de transacciones no recurrentes los contratos son sometidos a revisión y aprobación de la Gerencia General.

- En cualquier caso de una transacción entre miembros de la Alta Dirección y la Sociedad, el Directorio aprueba previamente la misma.

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

Nombre o denominación social de la parte vinculada	Naturaleza de la vinculación ^(*)	Tipo de la operación	Importe (\$/.)

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

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

Sí

No

X

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.19 / Cumplimiento

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

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

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
GG y plana gerencial	4.11	2.41

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

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

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

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

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

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

Sí ☒

No ☐

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

Sí ☒

No ☐

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del sistema de gestión de riesgos

Pregunta IV.1

	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio ha aprobado una política de gestión integral de riesgos que contiene procedimientos y responsabilidades de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?	X		
2. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?	X		

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

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

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

Sí ☒

No ☐

Pregunta IV.2

	Si	No	Explicación:
1. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	X		
2. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso de que no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?	X		

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

	Si	No
¿La Alta Gerencia mantiene un proceso de gestión de riesgos que incluye identificación, medición, administración, control y seguimiento?	X	
¿La Alta Gerencia pone en conocimiento del Directorio la exposición al riesgo, a través de un Comité de Auditoría o de riesgos?	X	

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

Sí ☒ No ☐

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

Nombres y apellidos	Fecha de ejercicio del cargo		Área / órgano al que reporta
	Inicio (*)	Término (**)	
Gina Inés Falconi Navarro	21/02/2024	07/05/2025	La Sub Gerencia de Procesos y Riesgos reporta a la Gerencia de Finanzas; Sin embargo a partir de mayo del 2025 Subgerencia fue eliminada del organigrama de la Sociedad y las funciones de riesgos fueron trasladadas a la Gerencia de TI
Carlos Eduardo Benavides de Lama	07/05/2025	30/09/2025	La Sub Gerencia de Procesos y Riesgos reporta a la Gerencia de Finanzas; Sin embargo a partir de mayo del 2025 Subgerencia fue eliminada del organigrama de la Sociedad y las funciones de riesgos fueron trasladadas a la Gerencia de TI
Carolina del Pilar Ormeño	01/10/2025		Por una reestructuración organizacional, las funciones de la gestión de riesgos fueron trasladadas de la Gerencia de TI a la Jefatura de Cumplimiento.

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.
(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

Pregunta IV.3

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

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

Sí ☒ No ☐

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

Sí ☒ No ☐

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

Identificación, evaluación y mitigación de riesgos	☒
Encargado de Prevención	☒
Implementación de procedimientos de denuncia	☒
Difusión y capacitación periódica del modelo	☒
Evaluación y monitoreo continuo del modelo	☒

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

(i) ISO 37001 Gestión Antisoborno.

(ii) Gestión Antisoborno de Empresarios por la Integridad.

Principio 26: Auditoría interna

Pregunta IV.4

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

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

Sí

☒

No

☐

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

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

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

Sí

☒

No

☐

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

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

Pregunta IV.5

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

Principio 27: Auditores externos

Pregunta IV.6

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

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

Si ☒ No ☐

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

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

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

Si ☒ No ☐

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

	Si	No
Directorio	X	
Comité de Auditoría	X	

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

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

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

Si ☐ No ☒

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

Si ☒ No ☐

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

Nombre o razón social	Servicios adicionales	% de remuneración(*)
TANAKA, VALDIVIA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L.	Serv. Audit. SPLAFT	8.78
ERNST & YOUNG CONSULTORES S. CIVIL DE R.L.	Revisión IR anual	19.05
ERNST & YOUNG ASESORES EMPRESARIALES S. CIVIL DE R.L.	Renovación Línea de ética	36.07
ERNST & YOUNG CONSULTORES S. CIVIL DE R.L.	Asesorías financiera y tributaria	23.77
ERNST & YOUNG ASESORES EMPRESARIALES S. CIVIL DE R.L.	Serv. extracción de dato integrity	23.16

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

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

Sí

☒

No

☐

Pregunta IV.7

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

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

Periodo (iniciar con el ejercicio)	Razón social de la sociedad de auditoría	Servicio (*)	Duración aproximada del trabajo de auditoría (en días hábiles)	Retribución (**)	% de los ingresos sociedad de auditoría (***)
2025	TANAKA, VALDIVIA & ASOCIADOS S. CIVIL DE R.L. ERNST & YOUNG CONSULTORES S. CIVIL DE R.L. ERNST & YOUNG ASESORES EMPRESARIALES S. CIVIL DE R.L.	Auditoría financiera, Revisión de IR DJ Anual, Auditoría PLAFT, Renovación sistema linea de ética, Asesorías financieras y tributarias	258	44.21	0.2
2024	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo, Asesoría Ciberseguridad	159	77.00	0.2
2023	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo, Gasto de asesoría Ciberseguridad	164	76.18	0.24
2022	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Inventario de Activo fijo.	174	74.25	0.22
2021	Gaveglio, Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de Pricewaterhousecoopers (PWC).	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Proceso Tributario; Inventario de Lotes; Inventario de Activo fijo.	163	57.05	0.25
2020	Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, firma miembro de EY	Auditoría financiera, Asesoría en Precios de Transferencia; Proceso Tributario; Inventario de Lotes; Inventario de Activo fijo.	256	59.69	0.24

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

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

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

Pregunta IV.8

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

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

Sí ☒ No ☐

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

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

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de información

Pregunta V.1

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

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

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

Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un área de relación con inversionistas?		X	El principal canal de atención de los requerimientos de los accionistas es el área Legal.

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

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

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

Área encargada	Área Legal
----------------	------------

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Reporta a
Eduardo Incio Rodríguez	Director Legal	Dirección Legal	Gerente General

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

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

Sí

☐

No

☒

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

Sí

☐

No

☐

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

Pregunta V.3

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

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

Tenencia acciones con derecho a voto	Número de tenedores (al cierre del ejercicio)	% de participación
Menor al 1%	2189	9.72
Entre 1% y un 4%	11	23.84
Entre 4% y un 10%	7	36.92
Mayor al 10%	2	29.52
Total	2209	100

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

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

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4

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

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

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

Principio 31: Informe de gobierno corporativo

Pregunta V.5

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual distinto al presente reporte, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?		X	Se viene evaluando la mejor manera de realizar un reporte en ese sentido.

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

Denominación del Documento	Fecha de aprobación	Enlace web:

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

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

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

	Si	No
Difusión Interna	X	
Difusión Externa	X	

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

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

SECCIÓN C:

Contenido de documentos de la Sociedad

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

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

15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una JGA	13	X	X					Estatuto y Reglamento de JGA de la Sociedad.
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia.	13		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X	X					En el art. 14 del Estatuto Social se encuentra esta información. Asimismo, también se reconoce en el Reglamento de JGA.
21	Procedimiento para la selección y permanencia de los miembros del Directorio	15		X					Reglamento de JGA y de Directorio de la Sociedad.
22	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
23	Política de Retribución del Directorio	17				X			Se aprueba en la Junta General de Accionistas.
24	Política de contratación de servicios de asesoría para los Directores	17		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
25	Política de inducción para los nuevos Directores	17		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
26	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19		X					Reglamento de Directorio de la Sociedad.
27	Mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética	22			X				Guía de Uso de Transparencia Centenario.
28	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					X		No se cuenta con dicha política.
29	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24		X					Reglamentos de Directorio y Comités. Gerencia General y Alta Gerencia mediante MOFs.
30	Criterios para la evaluación del desempeño de la Alta Gerencia	24				X			Política Salarial y Beneficios Laborales.
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24				X			Política Salarial y Beneficios Laborales.
32	Política de gestión integral de riesgos	25				X			Política de Gestión Integral de Riesgos
33	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.	26				X			Las funciones del Auditor Interno se encuentran definidas en el Perfil de Puesto administrado por la gerencia de Gestión Humana y en el MOF.
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27		X					Reglamento del Comité de Auditoría y Riesgos.

35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28		X					Reglamento de JGA de la Sociedad.
----	---	----	--	---	--	--	--	--	-----------------------------------

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

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

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.

Ejercicio:

2025

Página Web:

www.centenario.com.pe

Denominación o Razón Social
de la Empresa Revisora: ¹

RPJ

B80077

I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Política Ambiental:

Pregunta 1	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política ambiental o un sistema de gestión que incluya compromisos ambientales?	X		

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

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Política Gestión de la Sostenibilidad	27/11/2025	2025

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

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión ha sido aprobado por el Directorio?		X	Fue aprobada por Gerente General.
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión contempla la gestión de riesgos, identificación y medición de los impactos ambientales de sus operaciones relacionadas con el cambio climático (*)?		X	Aborda criterios AGS (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) de manera genérica.
¿La sociedad cuenta con un informe de periodicidad anual en el que se evalúen los resultados de su política ambiental y que ha sido puesto de conocimiento del Directorio?		X	Contamos con un reporte de sostenibilidad que aborda temas ambientales, dicho reporte es puesto a conocimiento del Directorio.

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

Pregunta 2	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad, durante el ejercicio, ha sido objeto de alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción que involucre la violación de las normas ambientales por parte de ella? (*)		X	No hemos sido objeto de investigación o controversia alguna.

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

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

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

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

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

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

Pregunta 3	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?	X		Se mide a nivel corporativo para todos los negocios desde el 2024. En el año 2025, se hizo la medición del consumo de energía del 2024. En tal sentido, aún no contamos con la información correspondiente al ejercicio 2025, lo cual será incluido en el siguiente reporte de sostenibilidad.

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

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

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

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

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

Ejercicio	Emisiones Totales GEI (TM CO ₂ e)		
	Alcance 1 (*)	Alcance 2 (**)	Alcance 3 (***)
2023	37.96	3358.74	470.29
2024	156.88	3182.56	666.81

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

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

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

Pregunta 4	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir las emisiones de GEI?	X		Reducir en 4% el Alcance 1 y Alcance 2 para el ejercicio 2025.

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

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
Reporte de Sostenibilidad 2024	31/08/2025	2025

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

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	Si bien es cierto que el Directorio se encuentra al tanto de la situación ambiental

Agua:

Pregunta 5

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m ³) en todas sus actividades?	X		En el 2025 se ha realizado la medición del consumo de energía para el negocio de Oficinas, Industrial y Urbanizaciones. En el 2025 no se realizó la medición del negocio de Centros Comerciales dada la venta del C.C. Minka.

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

Ejercicio	Consumo Total de Agua (m ³)
2023	462,520
2024	428,606
2025	324,257

Pregunta 6

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		X	Según la estrategia de sostenibilidad, se ha considerado realizar la medición de la huella hídrica en los próximos cinco años.

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

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

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

Pregunta 7

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de agua?		x	Se establecerán metas de reducción, una vez que se realice la medición de la huella hídrica.

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

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

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

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

Pregunta 8

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad controla la calidad de sus efluentes (*)?		x	Solo en algunos negocios y etapas (Macrópolis, por ejemplo).

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

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

Denominación del documento

Energía:

Pregunta 9

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?	X		En el 2025 se ha realizado la medición del consumo de energía para el negocio de Oficinas, Industrial y Urbanizaciones. En el 2025 no se realizó la medición del negocio de Centros Comerciales dada la venta del C.C. Minka.

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

Ejercicio	Consumo Total de Energía (kWh)
2023	9,236,063.00
2024	18,708,298.08
2025	8,298,808.92

Pregunta 10

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?	X		Únicamente en el negocio de Oficinas.

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

Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el que se viene aplicando
Estrategía de sostenibilidad	31/12/2025	2026

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

	Sí	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	Pero son revisadas por el Comité de Sostenibilidad y Buen Gobierno Corporativo

Residuos Sólidos:

Pregunta 11

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad mide los residuos sólidos que genera (en toneladas)?		x	En el 2025 solo se realizó en el negocio de Oficinas y Urbanizaciones. En el 2025 no se realizó la medición del negocio de Centros Comerciales dada la venta del C.C. Minka.

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

Ejercicio	Residuos sólidos peligrosos (TM) (*)	Residuos sólidos no peligrosos (TM) (**)	Residuos sólidos totales '(TM)
2024	0.044	679.62	679.644
2025	0	133.36	133.36

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

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

Pregunta 12

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para gestionar (reducir, reciclar o reutilizar) sus residuos sólidos?		x	Contamos con un sistema de gestión de residuos para el negocio de oficinas, se trata de una alianza con Sinba (Emprendimiento social).

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

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

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

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

II. SOCIAL

Grupos de interés:

Pregunta 13	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad ha identificado los riesgos y oportunidades en relación con sus grupos de interés (como, por ejemplo, colaboradores, proveedores, accionistas, inversionistas, autoridades, clientes, comunidad, entre otros)?	x		Contamos con un sistema de gestión de riesgos, guiados por la Política y Manual de Gestión Integral de Riesgos, los cuales permiten identificar, evaluar y tratar riesgos legales, económicos, operativos, ambientales, relacionados con nuestras actividades y grupos de interés.

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

	Sí	No	Explicación:
¿Cuenta con un plan de acción para administrar los riesgos y oportunidades con relación a sus grupos de interés?	x		Se cuenta con planes de acción específicos para gestionar y mitigar los riesgos, que comprende el diseño de nuevos controles y su mejora continua.
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su plan de acción y éste ha sido de conocimiento del Directorio?		x	Durante el ejercicio, no se ha reportado al Directorio.
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?		x	No se reporta públicamente.

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

Denominación del documento
Matriz de riesgos

Pregunta 14

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha tenido alguna controversia o conflicto material (*), con alguno de sus grupos de interés, incluyendo los conflictos sociales contenidos en el Reporte de Conflictos Sociales de la Defensoría del Pueblo (**) y el Reporte Willaqniki sobre conflictos sociales emitido por la Presidencia del Consejo de Ministros (***)?		X	Ninguno.

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

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

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

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

Controversia o conflicto	Estado o situación	Año de inicio

Pregunta 15

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

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

Denominación del documento

Derechos Laborales:

Pregunta 16	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política laboral?	X		

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

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?		X	Solo de manera genérica en el Código de Ética y Conducta.
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política laboral y éste ha sido de conocimiento del Directorio?		X	No obstante, el Comité de Remuneraciones y Nominaciones tiene conocimiento de los temas laborales más importantes.

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

	Sí	No	Denominación del documento	Fecha de aprobación	Año desde el cual se viene aplicando
a. Igualdad y no discriminación.	X		Reglamento Interno de Trabajo	30/01/2025	2020
b. La diversidad.	X		Reglamento Interno de Trabajo	30/01/2025	2020
c. Prevención del hostigamiento sexual (*).	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	02/10/2023	2020
d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).	X		Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual	02/10/2023	2020
e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.	X		Reglamento Interno de Trabajo	30/01/2025	2020
f. Erradicación del trabajo forzoso.	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020
g. Erradicación del trabajo infantil.	X		Código de Ética y Conducta	29/05/2020	2020

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

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

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

Colaboradores	Número	Porcentaje del total de colaboradores
Mujeres	52	52
Hombres	48	48
Total	100	100.00

Pregunta 17

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

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

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

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

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

Pregunta 18

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

Pregunta 19

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

¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?	x		En concordancia a la ley de SST se maneja la estadística de accidentes laborales.
---	---	--	---

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

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
N° de Empleados Directos	183	334	274
Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio	444,212	554,187	642,544
N° de Accidentes Leves (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados Directos)	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
N° de Empleados contratados	69	56	36
Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio	167,489	111,635	84,422
N° de Accidentes Leves (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Incapacitantes (Empleados contratados)	0	0	0
N° de Accidentes Mortales (Empleados contratados)	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pregunta 21

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

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

Denominación del documento
Política salarial y de beneficios

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

	Sí	No	Explicación:
¿Dicha política de gestión de talento ha sido aprobada por el Directorio?		X	Solo se aprobó por la alta gerencia.

Pregunta 22

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

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

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

Denominación del documento

Política para prevenir y sancionar el hostigamiento sexual

Derechos Humanos:

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

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

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

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

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

III. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Pregunta 24

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?	X		Tenemos certificaciones LEED en 10 de nuestros edificios. Además, contamos con el sello Best Place to Live. Por último contamos con el sello Great Place To Work Mujeres (puesto

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

Certificación internacional	Enlace web
Best Place To Live / Great Place To Work	https://www.greatplacetowork.com.pe/mejores-lugares-para-trabajar/los-mejores-lugares-para-trabajar-para-mujeres-en-per%C3%BA/2025 https://www.greatplacetowork.com.pe/mejores-lugares-para-trabajar/los-mejores-lugares-para-trabajar-gestion-sostenible/2024

Pregunta 25

	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?	X		Se implementó en el 2025, respecto al año 2024.

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

Denominación del Reporte	Enlace web
Reporte de Sostenibilidad 2024	https://grupocentenario.com.pe/wp-content/uploads/2025/09/Reporte-de-Sostenibilidad-2024.pdf

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, junto con el dictamen de los auditores independientes



**Shape the future
with confidence**

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024,
junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Dictamen de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Inversiones Centenario S.A.A. (la Compañía), que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados separados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de la Compañía al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo separados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo* de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés), según corresponda a las auditorías de estados financieros separados de entidades de interés público, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros separados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros separados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros separados adjuntos.

Valorización de propiedades de inversión

Descripción del asunto La Compañía cuentan al 31 de diciembre de 2025 con propiedades de inversión por un importe de S/18,758 miles que corresponden a terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por la Compañía.

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

En el transcurso del año, la Gerencia de la Compañía determina el valor razonable utilizando las tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de desarrollo urbano, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos de la Compañía. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las tasaciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en la nota 4.1(ii) y 12 que acompañan a los estados financieros separados. En adición al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Valorización de propiedades de inversión

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en la revisión de tasaciones para ayudarnos a probar la metodología, y valores de mercado de las tasaciones estimadas por los expertos del Grupo y aprobadas por la Gerencia.
- Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada en las tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

Descripción del asunto El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/43,692 miles al 31 de diciembre de 2025.

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales. Asimismo, se registra una provisión inicial por el reconocimiento de las probables resoluciones de contratos con clientes.

Esta provisión se realiza en base a un análisis de portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución) para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.19(a).

Debido a las características del reconocimiento de ingreso que incluye una provisión de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos en el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros separados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada a la provisión de las probables resoluciones de contratos con clientes sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros separados.

Otro asunto

Los estados financieros separados de Inversiones Centenario S.A.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos legales vigentes en Perú para la presentación de información financiera, tal como se indica en la nota 2.1. Estos estados financieros separados se deben leer conjuntamente con los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, que se preparan y presentan por separado.

Los estados financieros separados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha 21 de febrero de 2025, no contuvo salvedades.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 de la Compañía

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros separados y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. La gerencia es responsable de la otra información.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno corporativo de la Compañía en relación con los estados financieros separados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros separados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en el Perú siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros separados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros separados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.
- Planificamos y efectuamos la auditoría de la Compañía para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio que la conforman, con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y del trabajo de auditoría efectuado para fines de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
20 de febrero de 2026

Refrendado por:



Stephanie Mc Lauchlan

Socia

C.P.C.C. Matrícula N°33000

Quelka, Valdina, Amibos & Asoc.

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)		Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activos corrientes				Pasivo y patrimonio			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	10,894	35,136	Pasivos corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	64,008	79,795	Otros pasivos financieros	13	-	75,351
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	10(c)	99	64	Pasivo por arrendamientos		1,233	876
Otras cuentas por cobrar, neto	8	11,285	9,118	Cuentas por pagar comerciales	14	11,026	11,514
Inventarios, neto	9	12,698	16,620	Otras cuentas por pagar	15	9,856	14,258
Gastos contratados por anticipado		909	415	Otras cuentas por pagar a relacionadas	10(c)	70	-
Total activos corrientes		<u>99,893</u>	<u>141,148</u>	Ingresos diferidos		359	466
				Total pasivos corrientes		<u>22,544</u>	<u>102,465</u>
Activos no corrientes				Pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	199,907	257,072	Otros pasivos financieros a largo plazo	13	-	52,502
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(c)	73,215	39,995	Pasivo por arrendamientos a largo plazo		2,445	3,854
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	1,843	1,843	Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	10(c)	-	132,747
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto	16	131,090	146,634
Activos de derechos de uso, neto		3,966	4,728	Total pasivos no corrientes		<u>133,535</u>	<u>335,737</u>
Inversiones en subsidiarias y asociada	11(a)	2,012,558	2,202,058	Total pasivos		<u>156,079</u>	<u>438,202</u>
Propiedades y equipos, neto		917	1,243				
Propiedades de inversión	12	18,758	18,939	Patrimonio neto			
Activos intangibles, neto		7,412	7,320	Capital emitido	17	577,245	577,245
Total activos no corrientes		<u>2,319,012</u>	<u>2,533,924</u>	Capital adicional		507,736	507,736
Total activos		<u>2,418,905</u>	<u>2,675,072</u>	Reserva legal		110,167	107,078
				Resultados acumulados		1,067,678	1,044,811
				Total patrimonio neto		<u>2,262,826</u>	<u>2,236,870</u>
				Total pasivos y patrimonio neto		<u>2,418,905</u>	<u>2,675,072</u>

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(d)	43,692	72,357
Resoluciones de contratos - venta de lotes residenciales	2.19(b)	(35,966)	(53,275)
Ingresos netos por venta de lotes residenciales		7,726	19,082
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(b)	50,799	52,540
Ingresos por venta de macrolotes	9(c)	-	31,127
Otros ingresos operativos	18	50,897	45,968
Total ingresos		109,422	148,717
Costo de venta de lotes residenciales	9(d)	(20,877)	(36,254)
Resoluciones de contratos - costo de lotes residenciales	2.19(b)	16,955	23,810
Costos netos por venta de lotes residenciales		(3,922)	(12,444)
Costo de macrolotes	9(c)	-	(26,454)
Costo por servicios	19(a)	(34,696)	(34,883)
Total costos		(38,618)	(73,781)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12(e)	(181)	(7,309)
Utilidad bruta		70,623	67,627
Gastos de venta	19(a)	(2,856)	(1,970)
Gastos de administración	19(a)	(23,033)	(25,093)
Otros ingresos	20(a)	363	5,366
Otros gastos	20(b)	(6,769)	(837)
Utilidad operativa		38,328	45,093
Ingresos financieros	21(a)	8,511	5,122
Gastos financieros	21(b)	(14,016)	(24,747)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Dividendos recibidos de subsidiarias y asociada	11(g)	1,774	15,000
Diferencia en cambio, neta	3.1 (a)	1,696	(2,362)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		36,438	39,123
Gasto por impuesto a las ganancias	22(d)	(10,482)	(8,229)
Utilidad neta		25,956	30,894
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	24	577,245	577,245
Utilidad por acción básica y diluida (en soles)	24	0.04	0.05

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros separados.

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Número de acciones en circulación (En miles)	Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Reserva legal S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 enero de 2024	577,245	577,245	507,736	101,754	1,019,874	2,206,609
Utilidad neta	-	-	-	-	30,894	30,894
Ajuste años anteriores	-	-	-	-	(633)	(633)
Total resultados integrales	-	-	-	-	30,261	30,261
Constitución de reserva legal, nota 17(c)	-	-	-	5,324	(5,324)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	577,245	577,245	507,736	107,078	1,044,811	2,236,870
Utilidad neta	-	-	-	-	25,956	25,956
Total resultados integrales	-	-	-	-	25,956	25,956
Constitución de reservas, Nota 17(c)	-	-	-	3,089	(3,089)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	577,245	577,245	507,736	110,167	1,067,678	2,262,826

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Cobranza y anticipo de clientes		134,642	149,570
Intereses cobrados por ventas a plazo		50,799	52,540
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(22,524)	(25,345)
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(34,364)	(31,181)
Pagos por impuesto a las ganancias		(35,770)	(19,040)
Otros pagos netos de efectivo relativos a la actividad		(3,666)	(3,478)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		89,117	123,066
Actividades de inversión			
Préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	(261,478)	(8,800)
Cobranza de los préstamos otorgados a relacionadas	10(d)	227,881	7,181
Intereses cobrados por préstamos a relacionadas	10(d)	4,495	2,415
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Rescate de capital en activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	290	726
Dividendos recibidos de subsidiarias, asociados y negocios conjunto	11(g)	1,774	15,000
Compra de propiedades y equipos		-	(401)
Compra de activos intangibles		(1,468)	(2,105)
Devolución aporte de inversiones en subsidiaria	11(e)	189,500	-
Venta de propiedades, planta y equipo		2	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		161,141	15,033

Estado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de financiamiento			
Pago de préstamos a partes relacionadas	10(e)	(132,288)	(87,422)
Pago de intereses a partes relacionadas	10(e)	(5,604)	(13,933)
Obtención de préstamos de relacionadas	10(e)	-	9,000
Obtención de otros pasivos financieros	13(d)	60,944	44,500
Pago de otros pasivos financieros	13(d)	(187,816)	(52,083)
Pago de intereses de otros pasivos financieros	13(d)	(7,171)	(9,794)
Pago de arrendamientos		(2,219)	(1,280)
Pago de intereses de arrendamientos		(346)	(218)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(274,500)</u>	<u>(111,230)</u>
(Disminución neta) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(24,242)	26,869
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>35,136</u>	<u>8,267</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>10,894</u>	<u>35,136</u>
Transacciones que no representan flujos -			
Nuevos arrendamientos		-	5,594

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Identificación

1.1. Constitución y operaciones -

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

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

La actividad principal de la Compañía comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales a terceros, principalmente, en los sectores socioeconómicos D y E, los cuales serán comercializados hasta agotar el stock disponible de lotes. Al 31 de diciembre 2025 y de 2024, la Compañía tiene proyectos en la provincia de Lima, en el distrito de Carabayllo, y en provincias, tales como Piura, Chiclayo, Trujillo, Ica, Huancayo, y Tacna. Asimismo, la Compañía brinda servicios de asesoramiento Gerencial a las empresas del Grupo, ver nota 10.

En 2025 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 9 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta, dividido en segmentos de negocio (11 subsidiarias, 1 asociada y 3 negocios conjuntos en 2024) . El principal segmento de la Compañía es el de venta de terrenos residenciales y otros.

1.3 Estados financieros consolidados -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activo corriente	738,429	717,130
Activo no corriente	3,007,767	3,843,722
Pasivo corriente	373,597	581,105
Pasivo no corriente	1,002,166	1,502,930
Patrimonio	2,370,433	2,476,817
Pérdida operativa	(78,179)	(33,889)
Pérdida neta	(101,882)	(71,774)

1.4 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por la Gerencia y el Directorio de la Compañía el 20 de febrero de 2026, y serán presentados para su aprobación en Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2025.

2. Resumen de políticas contables significativas

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

2.1. Bases de preparación y presentación -

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standard Board (IASB).

De acuerdo con las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2025, no existe obligación de preparar estados financieros separados; sin embargo, en Perú las empresas tienen la obligación de prepararlos de acuerdo con las normas legales vigentes. Debido a esto, la Compañía ha preparado estados financieros separados de acuerdo con la NIC 27 Estados financieros separados.

La Compañía también prepara estados financieros consolidados de acuerdo con lo previsto en la NIIF 10 Estados financieros consolidados, que se presentan en forma separada.

Para una correcta interpretación de los estados financieros separados de acuerdo con NIIF, estos deben leerse junto con los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias que se presentan por separado.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones:

La Compañía aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. La Compañía no adoptó de manera anticipada cualquier otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no estaba vigente.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:
En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable.

Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Estas modificaciones no han tenido un impacto en la Compañía.

2.2.2 Normas emitidas que todavía no entran en vigor

A continuación, se describen aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables a la Compañía, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros de la Compañía. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigor:

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11 -
En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B38 y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un 'agente de facto', y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada. La Compañía está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y las notas a los estados financieros.
- NIIF 18: Presentación a información a revelar en los estados financieros -
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros separados y en las notas a los estados financieros separados.

- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones -
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

2.3 Información por segmentos (nota 23) -

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

2.4 Transacciones en moneda extranjera (nota 3.1.a.i) -

Moneda funcional y de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo (nota 6) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.6 Instrumentos financieros (notas 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14 y 15) -

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

2.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.
 - Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.
- (b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -
- La Compañía mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:
- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego vender ese activo financiero; y
 - Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.
 - La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.
- (c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -
- Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación" y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.
- Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado separado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.
- Los activos financieros con cambios en otros resultados integrales son mantenidos en el estado separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado separado de otros resultados integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes residenciales y macrolotes.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia de la Compañía realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- Probabilidad de incumplimiento (probability of default o PD): Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.
- Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD): La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición a incumplimiento en cada fecha, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default o LGD): La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que la Compañía tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1:
La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. La Compañía calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por la Compañía.
- Etapa 2:
Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.

- Etapa 3:
Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100 por ciento.

Castigos -

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando la Compañía ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recupero por pérdida crediticia.

2.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.7 Cuentas por cobrar comerciales (nota 7) -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (nota 2.6.1).

2.8 Inventarios (nota 9) -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo y lotes de terrenos terminados destinados a la venta.

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

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

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

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

2.9 Propiedades de inversión (nota 12) -

Los inmuebles que se mantienen para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión y no para venderse en el corto plazo.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociada (nota 11) -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias y asociada al costo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y dirigir sus actividades relevantes, tales como sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto; asimismo, la entidad está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía mantiene influencia significativa sobre su inversión descrita como asociada, ver nota 11.

2.11 Deterioro de activos no financieros -

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

2.12 Cuentas por pagar comerciales (nota 14) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

2.13 Beneficios a los empleados (nota 19(b) -

(a) Participación en las utilidades -

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

(b) Gratificaciones -

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

(c) Compensación por tiempo de servicios -

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

(d) Vacaciones -

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

2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (notas 16 y 22) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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.

2.15 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.

2.16 Provisiones -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.17 Pasivos y activos contingentes (nota 25) -

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

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

2.18 Capital (nota 17) -

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (notas 9, 18 y 19) -

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

- El ingreso por la venta de lotes residenciales y macrolotes -
Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales y macrolotes.
- Obligación de desempeño -
La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.
- Probabilidad de cobro a los clientes -
En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, la Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado separado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. Ver nota 4.2.b.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Resolución de contratos de venta de lotes -

La Compañía conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de cuatro cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30 por ciento) 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 de la Compañía al costo original de la venta.

(c) Otros ingresos operativos -

La Compañía presta servicios por asesoramiento administrativo a sus relacionados de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

(d) Ingreso por intereses -

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

(e) Dividendos recibidos -

Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias y asociada se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos recibidos de subsidiarias y asociada" del estado separado de resultados.

(f) Costos y gastos -

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

2.20 Distribución de dividendos (nota 17(d)) -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros separados en el período en que los dividendos se aprueban.

2.21 Utilidad por acción (nota 24) -

La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta de la Compañía 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.

2.22 Eventos subsecuentes (nota 26) -

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

3. Administración de riesgos financieros

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

Notas a los estados financieros (continuación)

El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

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

	2025 US\$(000)	2024 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	843	73
Cuentas por cobrar comerciales	5,057	6,515
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	16,398	8,095
Otras cuentas por cobrar	1	3
	<u>22,299</u>	<u>14,686</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	-	(10,148)
Cuentas por pagar comerciales	(528)	(495)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	(29,733)
Pasivo por arrendamiento	(1,092)	(1,254)
Otras cuentas por pagar	(396)	(516)
	<u>(2,016)</u>	<u>(42,146)</u>
Posición activa (pasiva), neta	<u>20,283</u>	<u>(27,460)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2025 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/1,696 miles (pérdida por diferencia en cambio neta por S/2,362 miles en el 2024).

	Variación en tasa de cambio	2025 S/000	2024 S/000
Análisis de sensibilidad	%		
Devaluación			
Sol	5	3,410	(5,168)
Sol	10	6,821	(10,336)
Revaluación			
Sol	5	(3,410)	5,168
Sol	10	(6,821)	10,336

- (ii) **Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -**
Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.
- (iii) **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -**
El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene obligaciones a tasa variable. (Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado), ver nota 13.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía migró a la Tasa SOFR como tasa variable para las deudas correspondientes.

Si la tasa SOFR de la porción no cubierta del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1 por ciento durante los 6 meses que permaneció vigente en 2025, habría impacto en los resultados en S/177 miles en ese periodo (S/475 miles durante todo el periodo 2024).

El riesgo de tasa de interés es monitoreado mensualmente por la Gerencia de la Compañía y, con la cancelación del financiamiento indicado, se ha eliminado el riesgo de tasa de interés de las deudas a tasa variable.

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

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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	2.5%	2.9%	2.8%	2.7%
2	4.9%	5.7%	5.6%	5.3%
3	7.3%	8.5%	8.3%	7.9%
4	9.6%	11.1%	10.9%	10.3%
5	11.9%	13.7%	13.4%	12.7%
6	14.1%	16.2%	15.9%	15.1%
7	16.2%	18.6%	18.3%	17.4%
8	18.3%	21.0%	20.6%	19.6%
9	20.4%	23.3%	22.9%	21.8%
10	22.4%	25.5%	25.1%	23.9%

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada de los años 2025 y de 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Zona	LGD
Centro	15.7%
Lima	11.8%
Sur	12.3%
Norte	9.6%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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

(ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos -
Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (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 de la Compañía. La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35 por ciento del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (ver nota 13), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Otros pasivos financieros (*)	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	11,026	-	11,026
Cuentas por pagar a relacionadas	70	-	70
Pasivo por arrendamiento (**)	1,470	2,675	4,145
Otras cuentas por pagar (***)	9,209	-	9,209
	<u>21,775</u>	<u>2,675</u>	<u>24,450</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Otros pasivos financieros (*)	81,191	54,237	135,428
Cuentas por pagar comerciales	11,514	-	11,514
Cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
Pasivo por arrendamiento (**)	1,283	4,278	5,561
Otras cuentas por pagar (***)	11,892	-	11,892
	<u>105,880</u>	<u>191,262</u>	<u>297,142</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/7,575 miles.

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2025 por S/467 miles (S/831 miles al 31 de diciembre de 2024).

(***) No incluye anticipo de clientes y tributos por pagar por S/407 miles y por S/240 miles, respectivamente (Pasivos por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes, tributos por pagar por S/1,522 miles, S/282 miles y S/562 miles, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Notas a los estados financieros (continuación)

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

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

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

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fueron como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos (*)	24,630	291,102
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (nota 6)	(10,894)	(35,136)
Deuda neta (A)	13,736	255,966
Total patrimonio (B)	2,262,826	2,236,870
Ratio de apalancamiento (A/B)	0.01	0.11

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

3.3 Estimación del valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus activos y pasivos a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición:

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

Notas a los estados financieros (continuación)

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2025				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	436	-	-	436
Propiedades de inversión	-	-	18,758	18,758
	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>18,758</u>	<u>19,194</u>
	Nivel 1 S/000	Nivel 2 S/000	Nivel 3 S/000	Total S/000
Activos				
Al 31 de diciembre de 2024				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Propiedades de inversión	-	-	18,939	18,939
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>18,939</u>	<u>19,665</u>

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos no transados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información de mercado observable donde esta se encuentre disponible y confía lo menos posible en estimaciones específicas de la Compañía. Si todas las variables significativas requeridas para valorizar activos y pasivos a 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.

La Compañía estima que los valores en libros de sus activos y pasivos de corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 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 al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se revelan en nota 13.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado, 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, la Compañía determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2025 y 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 -

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

(iii) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(iv) Impuestos -

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

Los impuestos a la ganancia diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

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

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la exposición de la Compañía 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 2.9)

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

(b) Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (nota 2.19(a))

Como se describe en la nota 2.19(a), la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Instrumentos financieros por categorías

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Al 31 de diciembre de 2025		
	Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados		
	Integral S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	10,894	10,894
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	263,915	263,915
Otras cuentas por cobrar (*)	-	568	568
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	73,314	73,314
Inversiones financieras	436	-	436
	<u>436</u>	<u>348,691</u>	<u>349,127</u>
Pasivos financieros			
Otros pasivos financieros	-	-	-
Pasivo por arrendamiento	-	3,678	3,678
Cuentas por pagar comerciales	-	11,026	11,026
Otras cuentas por pagar (**)	-	9,209	9,209
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	70	70
	<u>-</u>	<u>23,983</u>	<u>23,983</u>

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.

(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024			
	Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados	Costo amortizado	Total
	integral S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	35,136	35,136
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	336,867	336,867
Otras cuentas por cobrar (*)	-	1,550	1,550
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	40,059	40,059
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	726
	<u>726</u>	<u>413,612</u>	<u>414,338</u>
Pasivos financieros			
Otros pasivos financieros	-	127,853	127,853
Pasivo por arrendamiento	-	4,730	4,730
Cuentas por pagar comerciales	-	11,514	11,514
Otras cuentas por pagar (**)	-	11,892	11,892
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
	<u>-</u>	<u>288,736</u>	<u>288,736</u>

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos, ni anticipos a proveedores.

(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar, ni anticipos de clientes.

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:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
A+	10,608	34,196
A	282	935
	<u>10,890</u>	<u>35,131</u>

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Las clasificaciones en el cuadro anterior de "A+ y 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 -

Con fecha 28 de mayo 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 23 de abril de 2025 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por S/145 miles. Al 31 de diciembre de 2025, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, 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 equivalente de efectivo

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas corrientes (b)	10,890	35,131
Fondo fijo	<u>4</u>	<u>5</u>
	<u>10,894</u>	<u>35,136</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/8,052 miles y US\$843 miles en moneda extranjera (S/34,856 miles y US\$73 miles al 31 de diciembre de 2024). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.
- (c) Durante el 2025, la Compañía mantuvo depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 3 días y 24 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2025, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/122 miles (S/74 miles al 31 de diciembre de 2024). Ver nota 21(a).

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

- (a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (b)	263,478	344,237
Cuentas por cobrar a arrendatarios (c) y (f)	105	89
Cuentas por cobrar a relacionadas, nota 10 (b)	9,191	5,409
Provisión por resolución de contratos por venta de lotes residenciales bajo NIIF 15, nota 2.19(a)	(3,785)	(8,440)
	<u>268,989</u>	<u>341,295</u>
Menos -		
Provisión por pérdida crediticia esperada (d) y (e)	(5,074)	(4,428)
	<u>263,915</u>	<u>336,867</u>
Por plazo -		
Porción corriente	64,008	79,795
Porción no corriente	199,907	257,072
	<u>263,915</u>	<u>336,867</u>

- (b) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 19 por ciento al 26 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía ha reconocido S/50,799 miles y S/52,540 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.
- (d) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.
- (e) El movimiento de la provisión por la pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	4,428	7,907
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados, nota 19(a)	711	8
Recupero de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	(2)	(3,487)
Otros	(63)	-
Saldo final	<u>5,074</u>	<u>4,428</u>

Durante el 2025 y 2024, la Compañía generó recuperos de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por S/2 miles y S/3,487 miles, respectivamente, por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica.

- (f) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía por arrendamiento, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida crediticia esperada S/(000)	Neto S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	<u>105</u>	<u>(105)</u>	<u>-</u>
	<u>105</u>	<u>(105)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	<u>89</u>	<u>(89)</u>	<u>-</u>
	<u>89</u>	<u>(89)</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	222,552	67,681	31,123	321,356
Nuevos activos originados	19,397	2,400	386	22,183
Activos cancelados				
(excluyendo castigos)	(55,114)	(11,233)	(437)	(66,784)
Transferencias a la Etapa 1	24,188	(20,914)	(3,274)	-
Transferencias a la Etapa 2	(28,726)	31,105	(2,379)	-
Transferencias a la Etapa 3	(3,587)	(6,478)	10,065	-
Castigos	(8,582)	(7,193)	(9,549)	(25,324)
Saldo al final del año (*)	170,128	55,368	25,935	251,431
Año 2024				
Saldo al inicio del año	283,524	73,339	42,781	399,644
Nuevos activos originados	39,513	5,354	1,300	46,167
Activos cancelados				
(excluyendo castigos)	(71,331)	(11,733)	(570)	(83,634)
Transferencias a la Etapa 1	27,192	(23,091)	(4,101)	-
Transferencias a la Etapa 2	(34,810)	39,516	(4,706)	-
Transferencias a la Etapa 3	(6,047)	(6,514)	12,561	-
Castigos	(15,489)	(9,190)	(16,142)	(40,821)
Saldo al final del año (*)	222,552	67,681	31,123	321,356

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida crediticia esperada al 2025, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/11,357 miles y S/690 miles, respectivamente (S/22,110 miles y S/771 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2024).

Notas a los estados financieros (continuación)

(g.2) Movimiento de la provisión de la pérdida crediticia esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado -

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	521	422	2,625	3,568
Nuevos activos originados	44	20	38	102
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(54)	(13)	(83)	(150)
Transferencias a la Etapa 1	343	(128)	(215)	-
Transferencias a la Etapa 2	(67)	243	(176)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8)	(46)	54	-
Castigos	(20)	(49)	(765)	(834)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(318)	(74)	1,985	1,593
Saldo al final del año (*)	441	375	3,463	4,279
	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2024				
Saldo al inicio del año	1,040	755	5,245	7,040
Nuevos activos originados	86	37	94	217
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(91)	(10)	(212)	(313)
Transferencias a la Etapa 1	720	(241)	(479)	-
Transferencias a la Etapa 2	(129)	695	(566)	-
Transferencias a la Etapa 3	(29)	(68)	97	-
Castigos	(56)	(103)	(1,785)	(1,944)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,019)	(644)	230	(1,433)
Saldo al final del año (*)	522	421	2,624	3,567

(*) 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/795 miles (S/861 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Más de un año	67,501	79,834
Entre tres y cinco años	58,375	107,320
Más de cinco años	74,031	69,918
	199,907	257,072

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Otras cuentas por cobrar, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo a favor del impuesto a las ganancias (b)	8,222	-
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	1,843
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (d)	1,249	6,946
Anticipos a proveedores	625	-
Reclamo de impuestos	621	622
Otros	563	305
Préstamos por cobrar al personal	5	122
Contribución reembolsable por habilitación urbana	-	1,105
Préstamos por cobrar	-	18
	<u>13,128</u>	<u>10,961</u>
Por plazo -		
Parte corriente	11,285	9,118
Parte no corriente	<u>1,843</u>	<u>1,843</u>
	<u>13,128</u>	<u>10,961</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo por impuesto a las ganancias incluye un impuesto por pagar por S/25,790 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/34,012 miles, dando un activo por impuesto a las ganancias neto de S/8,222 miles (para el 2024 corresponde a impuesto a las ganancias corriente S/30,914 miles y pagos a cuenta por S/29,392 miles, dando un pasivo por impuesto a las ganancias neto de S/1,522 miles, ver nota 15(a)).
- (c) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. 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 documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.
- (d) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (e) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no se requiere registrar una provisión por pérdida crediticia esperada en las otras cuentas por cobrar.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Inventarios, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (b)	11,259	12,634
Otros terrenos (c)	1,439	3,986
	<u>12,698</u>	<u>16,620</u>

(b) Corresponde a los lotes residenciales con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	6,942	7,449
Junín	1,459	1,193
Piura	1,051	1,122
Ica	908	1,295
Trujillo	529	1,142
Chiclayo	241	304
Tacna	129	129
	<u>11,259</u>	<u>12,634</u>

(c) Durante el 2024, la Compañía reconoció ingresos y costo por venta de macrolotes por S/31,127 miles y S/26,454 miles, que se presentan en el estado separado de resultados integrales, correspondiente al macrolote denominado Bello Horizonte, ubicado en Tiabaya, Arequipa y al macrolote denominado Olguín.

(d) Durante el 2025, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/43,692 miles (S/72,357 miles en el 2024), que se presentan en el estado separado de resultados integrales. Asimismo, en el 2025, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por S/20,877 miles (S/36,254 miles en el 2024).

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

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Transacciones con partes relacionadas

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, nota 21(a)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1,529	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,502	2,532
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	1,304	-
Centenario Hoteles S.A.C.	190	199
Subtotal	4,525	2,731
Asesoramiento administrativo, nota 18(a)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	18,693	16,829
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,798	6,851
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	4,675	3,860
Multimercados Zonales S.A.C.	3,100	6,435
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	1,438	1,194
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	652	456
Centro Empresarial El Derby S.A.	557	600
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	371	118
Inversiones Real Once S.A.	117	124
Interamerica de Comercio S.A.	30	10
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	-	12
Subtotal	36,431	36,489
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Enotria S.A.C.	1,774	-
Universal Textil S.A.	145	1,017
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	15,000
Subtotal	1,919	16,017
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, nota 21(b)		-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	(3,431)	(9,687)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,059)	-
Multimercados Zonales S.A.C.	(613)	(3,163)
Interamerica de Comercio S.A.C.	(41)	(60)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	(7)
Subtotal	(5,144)	(12,917)
Servicio de gestión de activos, nota 19(c) -		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(1,490)	(3,911)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(25)	(104)
Subtotal	(1,515)	(4,015)
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso -		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,219)	(1,192)
Limpieza, mantenimiento de inmuebles en condominio		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	243	227

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar				
comerciales, (nota 7 y 14) Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.2)	4,782	-	931	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.3)	1,985	-	1,510	-
Patrimonio en Fidecomiso - Decreto				
Legislativo N° 861. Título XI, Centro	1,151	-	791	-
Empresarial San Isidro (b.4)				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.5)	723	-	538	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	159	-	159	-
Inversiones San Silvestre S.A.	146	-	14	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	124	-	78	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	62	-	208	-
Interamerica de Comercio S.A.	2	-	1	-
Multimercados Zonales S.A. (b.6)	-	-	782	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	-	1	-
	<u>9,134</u>	<u>-</u>	<u>5,013</u>	<u>-</u>
Asociadas -				
Paz Centenario S.A.	-	10	-	11
Inversiones Real Once S.A.	57	-	396	-
	<u>9,191</u>	<u>10</u>	<u>5,409</u>	<u>11</u>

(b.1) Las cuentas por cobrar y pagar comerciales a relacionadas están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.

(b.2) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.

(b.3) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.

(b.4) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.

(b.5) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.

(b.6) Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. correspondió a servicios de asesoramiento administrativo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas (préstamos) se muestran a continuación:

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Subsidiarias -				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (c.1)	51,737	5	-	111,206
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (c.2)	17,671	-	64	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.3)	3,748	-	3,966	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	158	-	158	-
Multimercados Zonales S.A.C. (c.4)	-	-	-	20,653
Interamérica de Comercio S.A.C.	-	-	-	888
Patrimonio en Fidecomiso - Decreto				
Legislativo N° 861. Título XI, Centro				
Empresarial San Isidro	-	65	-	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.5)	-	-	35,871	-
	<u>73,314</u>	<u>70</u>	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>
Por plazo -				
Corriente	99	70	64	-
No corriente	<u>73,215</u>	<u>-</u>	<u>39,995</u>	<u>132,747</u>
	<u>73,314</u>	<u>70</u>	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a un préstamo otorgado a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$15,000 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.98 por ciento en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$361 miles.

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$29,400 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.85 por ciento en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$98 miles. El préstamo fue cancelado en julio de 2025.

- (c.2) Al 31 de diciembre del 2025 correspondió al saldo de un préstamo otorgado a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., el cual generó intereses a una tasa efectiva anual de 5.58 por ciento, cuyo saldo al 31 de diciembre ascendió a S/17,400 miles. Al 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados acumulados ascendieron a S/271 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

- (c.3) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, corresponde a tres préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02 por ciento en dólares y 5.79 por ciento en soles, cuyo saldo asciende a US\$735 miles y S/50 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a US\$301 miles y en S/23 miles (US\$249 miles y en S/19 miles al 31 de diciembre de 2024).

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será el 31 de diciembre del 2027.

- (c.4) Al 31 de diciembre del 2024 correspondió al saldo de un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C., el cual generó intereses a una tasa efectiva anual de 6.35 por ciento, cuyo saldo al 31 de diciembre ascendió a S/20,590 miles. Al 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados acumulados ascendieron a S/63 miles.

- (c.5) Al 31 de diciembre de 2024, correspondió a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02 por ciento en dólares y 6.26 por ciento en soles, cuyo saldo asciende a US\$6,770 miles y S/8,800 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2024 ascendieron a US\$341 miles y en S/264 miles.

- (d) El movimiento de los préstamos por cobrar es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	40,059	38,068
Nuevos préstamos	261,478	8,800
Amortizaciones	(227,881)	(7,181)
Intereses devengados, nota 21(a)	4,525	2,731
Cobro de intereses	(4,495)	(2,415)
Otros	(372)	56
Saldo final	<u>73,314</u>	<u>40,059</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	132,747	212,185
Nuevos préstamos	-	9,000
Amortizaciones	(132,288)	(87,422)
Intereses devengados, nota 21(b)	5,144	12,917
Pago de intereses	(5,604)	(13,933)
Transferencias	71	-
Saldo final	<u>70</u>	<u>132,747</u>

(f) Durante el año 2025 y 2024, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los directores por un importe ascendente a S/10,297 miles y S/11,421 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio.

11. Inversiones en subsidiarias y asociadas

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Subsidiarias	2,000,987	2,190,487
Asociada	<u>11,571</u>	<u>11,571</u>
	<u>2,012,558</u>	<u>2,202,058</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociada comprende:

	Participación		Valor en libros	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b)	99.99	99.99	1,143,199	1,332,699
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (c)	99.99	99.99	857,788	857,788
			<u>2,000,987</u>	<u>2,190,487</u>
Asociada -				
Enotria S.A.C. (d)	48.00	48.00	11,571	11,571
			<u>2,012,558</u>	<u>2,202,058</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	2,202,058	2,202,058
Devolución de aporte de inversiones en subsidiaria (f)	(189,500)	-
Saldo final	2,012,558	2,202,058

- (f) Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. de fecha 31 de marzo de 2025 se aprobó la devolución de aporte de inversiones por S/189,500 miles.
- (g) Mediante Junta General de Accionistas de Enotria S.A. de fecha 25 de marzo de 2025 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/1,774 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. de fecha 14 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/15,000 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Propiedades de inversión

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Banco de tierras (b)	18,634	18,801
Urbanizaciones (c)	124	138
	<u>18,758</u>	<u>18,939</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

En el mes de diciembre del 2024 se transfirió el terreno Sublote 1 del lote acumulado N°112 y 113, manzana H, Urbanización Lotización Semirústica "Los Granados", distrito de Santiago de Surco.

(c) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarán a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima. El proyecto más importante es Santa María.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	18,939	44,910
Cambios en el valor razonable (e)	(181)	(7,309)
Transferencia de macrolotes a inventario	-	(18,662)
Saldo final	<u>18,758</u>	<u>18,939</u>

(e) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y desapalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Compañía contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Nota 23 -		
Banco de tierras	(166)	333
Lotes y macrolotes	(15)	(7,642)
	<u>(181)</u>	<u>(7,309)</u>

- (f) La siguiente tabla presenta la sensibilidad después de impuestos 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 S/(000)	2024 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para Apreciación (base)			
Incremento	5%	938	947
Disminución	-5%	<u>(938)</u>	<u>(947)</u>

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (g) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

13. Otros pasivos financieros

- (a) Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (b)	-	82,548	-	30,046	-	52,502
Pagarés (c)	-	45,305	-	45,305	-	-
	<u>-</u>	<u>127,853</u>	<u>-</u>	<u>75,351</u>	<u>-</u>	<u>52,502</u>

- (b) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene obligaciones financieras. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo un préstamo de mediano plazo con el Banco de Crédito del Perú por S/29,664 miles a una tasa promedio de 7.07 por ciento. Asimismo, mantuvo un préstamo sindicado por US\$10,131 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161 por ciento y por S/14,620 miles a una tasa fija de 7.45 por ciento.

Con fecha 3 de julio de 2025, la Compañía canceló en su totalidad su posición en el préstamo sindicado con recursos provenientes de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., producto de la operación de venta de sus subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A. Asimismo, el 28 de octubre de 2025 fue cancelado el préstamo a mediano plazo con el Banco de Crédito del Perú.

La gerencia confirma que al 31 de diciembre de 2025 la Compañía no cuenta con obligaciones de cumplimiento de resguardos financieros.

- (c) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene pagarés vigentes. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo dos pagarés por S/44,500 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. a una tasa promedio de 6.87 por ciento. Los intereses por pagar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a S/805 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	Préstamos bancarios S/(000)	Pagarés S/(000)	Total S/(000)
Saldo al 1 de enero 2024	111,699	24,017	135,716
Nuevos préstamos	-	44,500	44,500
Amortizaciones	(29,083)	(23,000)	(52,083)
Interés devengado (e)	7,582	1,932	9,514
Interés pagado	(7,650)	(2,144)	(9,794)
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>82,548</u>	<u>45,305</u>	<u>127,853</u>
Nuevos préstamos	-	60,944	60,944
Amortizaciones	(82,372)	(105,444)	(187,816)
Interés devengado (e)	3,304	2,886	6,190
Interés pagado	(3,480)	(3,691)	(7,171)
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	-	82,548	-	83,006
Pagarés	-	45,305	-	45,305
	<u>-</u>	<u>127,853</u>	<u>-</u>	<u>128,311</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los valores razonables se basaron en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.15 por ciento en moneda nacional y 7.13 por ciento en moneda extranjera y se encontraron en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

- (f) Al 31 de diciembre 2025, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/6,190 miles (S/9,514 miles al 31 de diciembre de 2024) que se presentaron en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados, ver nota 21(b).
- (g) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía tiene aproximadamente US\$51 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$44 millones al 31 de diciembre de 2024).

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/9,245 miles y US\$526 miles (S/9,647 miles y US\$496 miles al 31 de diciembre de 2024) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/11,016 miles (S/11,503 miles al 31 de diciembre de 2024).
- Obligaciones con relacionadas por S/10 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2024), ver nota 10(b).
- Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

15. Otras cuentas por pagar

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Participaciones por pagar	4,601	5,530
Depósitos en garantía (b)	1,984	2,624
Vacaciones por pagar	1,312	1,639
Tributos por pagar	407	562
Remuneraciones por pagar al directorio	275	275
Anticipos de clientes	240	282
Provisión de contingencias	238	987
Compensación de tiempo de servicios por pagar	213	232
Pasivo por impuesto a las ganancias, nota 8(b)	-	1,522
Otras cuentas por pagar	586	605
	<u>9,856</u>	<u>14,258</u>

- (b) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo asciende a S/650 miles y US\$396 miles (S/681 miles y US\$515 miles al 31 de diciembre de 2024).

16. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	(146,634)	(169,674)
Cargo al estado de resultados, nota 22(d)	15,544	23,040
Al 31 de diciembre de 2025	(131,090)	(146,634)

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

	Saldo al 1 de enero de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2025 S/(000)
Activo diferido -					
NIIF 15	1,935	(621)	1,314	(622)	692
NIIF 9	2,078	(1,024)	1,054	210	1,264
Arrendamientos	(76)	76	-	(85)	(85)
Mayor valor de costo de venta de lotes y macrolotes	34,829	3,079	37,908	-	37,908
	38,766	1,510	40,276	(497)	39,779
Pasivo diferido -					
Depreciación acelerada	(109)	117	8	(228)	(220)
Venta a plazo	(165,127)	17,221	(147,906)	14,604	(133,302)
Mayor valor propiedades de inversión	(43,202)	2,155	(41,047)	53	(40,994)
Otros	(2)	2,037	2,035	1,612	3,647
	(208,440)	21,530	(186,910)	16,041	(170,869)
Total pasivo diferido, neto	(169,674)	23,040	(146,634)	15,544	(131,090)

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,189	9.72
De 1.01 al 5.00	16	46.44
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	<u>2,209</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/0.86 (S/1.15 por acción al 31 de diciembre de 2024) y una frecuencia de negociación de 7.63 por ciento (7.63 por ciento 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) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10 por ciento de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento 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.

Mediante sesión de Directorio del 21 de febrero de 2025, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/3,089 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo de 2025 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2025 asciende a S/110,167 miles.

Asimismo, en sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2024 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/107,078 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Resultados acumulados -

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

18. Otros ingresos operativos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/000	2024 S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, nota 10(a)	36,431	36,489
Ingreso por contribuciones reembolsables(b)	8,263	-
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	6,203	9,479
	<u>50,897</u>	<u>45,968</u>

- (b) Corresponde a reembolsos recibidos de Pluz Energía Perú S.A.A. por las obras de instalación de energía eléctrica incurridas por la Compañía. Estos saldos generaron intereses que se presentan en la nota 21(a).

19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo de servicios de administración S/(000)	Gastos Venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2025				
Cargas de personal (b)	21,239	838	11,004	33,081
Servicios prestados por terceros (c)	10,457	990	7,856	19,303
Tributos	86	-	2,669	2,755
Cargas diversas de gestión	566	317	731	1,614
Depreciación de derecho de uso	986	-	434	1,420
Amortización	1,150	-	225	1,375
Pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(e)	-	711	-	711
Depreciación	212	-	114	326
	<u>34,696</u>	<u>2,856</u>	<u>23,033</u>	<u>60,585</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	Costo de servicios de administración S/(000)	Gastos Venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2024				
Cargas de personal (b)	21,747	718	10,134	32,599
Servicios prestados por terceros (c)	10,026	1,208	10,556	21,790
Tributos	69	23	2,396	2,488
Cargas diversas de gestión	494	13	1,015	1,522
Depreciación de derecho de uso	192	-	311	503
Amortización	978	-	292	1,270
Pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(e)	-	8	-	8
Depreciación	1,377	-	389	1,766
	<u>34,883</u>	<u>1,970</u>	<u>25,093</u>	<u>61,946</u>

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldo y salarios	21,368	21,017
Participación de trabajadores	4,587	5,512
Indemnizaciones de personal	2,426	1,369
Beneficios sociales	1,430	1,542
Aportes sociales	1,331	1,246
Remuneración al directorio	1,304	1,304
Capacitaciones y otros	635	609
	<u>33,081</u>	<u>32,599</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con una planilla de 100 empleados (al 31 de diciembre de 2024, la Compañía contaba con 126 empleados).

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Honorarios profesionales (c.1)	6,912	5,951
Reparación y mantenimiento	4,785	4,766
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (c.2) y 10(a)	1,515	4,015
Gastos de comunicación	1,416	1,619
Electricidad y agua	1,366	1,581
Alquileres de corto plazo	1,041	1,113
Seguridad y vigilancia	923	1,132
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	718	901
Gastos notariales	307	327
Servicios de publicidad de habilitación urbana	237	239
Gastos de representación	16	20
Comisiones ventas y/o alquiler	15	57
Otros servicios brindados por terceros	52	69
	<u>19,303</u>	<u>21,790</u>

(c.1) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(c.2) Corresponde a los servicios de gestión de activos recibidos de sus subsidiarias.

20. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Recuperación de contingencia	185	-
Recuperación de pérdida crediticia esperada, nota 7(e)	2	3,487
Enajenación de propiedades y equipo	2	-
Contribuciones reembolsables (*)	-	725
Reclamos municipales (**)	-	560
Otros ingresos diversos	174	594
	<u>363</u>	<u>5,366</u>

(*) Durante el 2024, correspondió a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos Olivar y Palmeras por S/725 miles.

(**) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Los otros gastos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Gastos asociados a proyectos (*)	5,761	120
Castigo de crédito fiscal	616	-
Indemnización (transacción extrajudicial)	149	-
Sanciones administrativas y fiscales	94	346
Intereses sobre sanciones administrativas	60	-
Contingencias	23	354
Otros gastos diversos de gestión	66	17
	<u>6,769</u>	<u>837</u>

(*) Durante el 2025, los gastos de proyectos corresponden principalmente a S/4,000 miles relacionado a la compra de suministro de agua por proyectos terminados de Santa María y Esmeralda y dos transacciones extrajudiciales por S/1,500 miles y US\$60 miles, equivalente a S/203 miles, por contingencias asociadas a la compra extrajudicial de un terreno de 30 has y un lote ubicado en Carabayllo.

21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2024 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, nota 10(a)	4,525	2,731
Intereses compensatorios, nota 18(b)	2,380	-
Intereses por cuentas por cobrar comerciales	1,482	2,041
Intereses por depósitos a plazo, nota 6(c)	122	74
Interés por devolución de impuestos	-	49
Otros ingresos financieros	2	227
	<u>8,511</u>	<u>5,122</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, nota 13(f)	6,190	9,514
Gastos financieros por préstamos de relacionadas, nota 10(a)	5,144	12,917
Valor presente de otras cuentas por cobrar	1,249	-
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	859	1,940
Intereses por pasivos por arrendamientos	347	217
Devengamiento de costos transaccionales	227	159
	<u>14,016</u>	<u>24,747</u>

22. Situación tributaria

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

- (b) Ley del Impuesto a las ganancias en Perú -
La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 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 de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

- (c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2021, 2023 y 2024 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al 2020 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2024, por los cuales realizó ciertos reparos tributarios por S/1,480 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada de dicho período y compensó los reparos tributarios del 2020 con crédito por saldo a favor y como consecuencia de la fiscalización del 2020 se rectificó el periodo 2021 y se desembolsó S/436 miles.

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 consecuencia durante el 2025 la Compañía rectificó el periodo 2022 y desembolsó S/241 miles.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia considera que no surgirán pasivos significativos como resultado de estas fiscalizaciones tributarias para los estados financieros separados.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(26,026)	(31,269)
Diferido, nota 16	15,544	23,040
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(10,482)</u>	<u>(8,229)</u>

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

	2025		2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	36,438	100.00	39,123	100.00
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(10,749)	(29.50)	(11,541)	(29.50)
Agregados permanentes	(299)	(0.82)	(976)	(2.49)
Dividendos percibidos	566	1.55	4,725	12.08
Cambio de estimado en la DJ	-	-	(437)	(1.12)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(10,482)</u>	<u>(28.77)</u>	<u>(8,229)</u>	<u>(21.03)</u>

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

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

- (g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código

Notas a los estados financieros (continuación)

Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para la Compañía.

- (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 por ciento mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42 por ciento mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9 por ciento 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 por ciento del monto pactado.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 1 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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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 por ciento), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

Sire -

Mediante la Resolución de Superintendencia No. 000293-2024/SUNAT se ha postergado la oportunidad del uso del Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) del periodo de enero 2025 al periodo de Julio 2025 para los sujetos del Régimen General que, al 31.12.2024, se encuentren obligados a llevar el Registro de Ventas e Ingresos Electrónico (RVIE) y el Registro de Compras Electrónicas (RCE), y hayan sido designados como principales Contribuyentes (PRICOS). Cabe precisar que los sujetos del Régimen General que no sean PRICOS, mantienen su obligación de llevar el SIRE a partir del periodo enero 2025. Asimismo, mediante la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 392-2025/SUNAT que posterga la oportunidad de llevar el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) para determinados principales contribuyentes (PRICOS) cuyos ingresos netos superen las 2300 UIT hasta junio 2026.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

23. Segmentos de operación

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

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

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

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

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios corporativos y otros S/(000)	Subtotal S/(000)
Año 2025			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	72,991	36,431	109,422
Costo de venta y de servicios	(3,922)	(34,696)	(38,618)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(15)	(166)	(181)
Utilidad bruta	69,054	1,569	70,623
Gastos de venta	(2,102)	(754)	(2,856)
Gastos de administración	(10,486)	(12,547)	(23,033)
Otros ingresos y gastos, neto	(5,844)	(562)	(6,406)
Utilidad (pérdida) operativa	50,622	(12,294)	38,328
Ingresos y gastos financieros	(1,541)	(3,964)	(5,505)
Ingresos por dividendos	-	1,919	1,919
Diferencia en cambio, neta	1,130	566	1,696
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	50,211	(13,773)	36,438
Activo corriente	99,893	-	99,893
Activo no corriente	306,454	2,012,558	2,319,012
Total activos de segmentos	406,347	2,012,558	2,418,905
Pasivo corriente	22,544	-	22,544
Pasivo no corriente	133,535	-	133,535
Total pasivos de segmentos	156,079	-	156,079

Notas a los estados financieros (continuación)

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios corporativos y otros S/(000)	Subtotal S/(000)
Año 2024			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	112,228	36,489	148,717
Costo de venta y de servicios	(38,898)	(34,883)	(73,781)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,642)	333	(7,309)
Utilidad bruta	65,688	1,939	67,627
Gastos de venta	(1,297)	(673)	(1,970)
Gastos de administración	(14,198)	(10,895)	(25,093)
Otros ingresos y gastos, neto	3,748	781	4,529
Utilidad (pérdida) operativa	53,941	(8,848)	45,093
Ingresos y gastos financieros	(6,973)	(12,652)	(19,625)
Ingresos por dividendos		16,017	16,017
Diferencia en cambio, neta	(1,782)	(580)	(2,362)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	45,186	(6,063)	39,123
Activo corriente	141,148	-	141,148
Activo no corriente	331,866	2,202,058	2,533,924
Total activos de segmentos	473,014	2,202,058	2,675,072
Pasivo corriente	102,465	-	102,465
Pasivo no corriente	335,737	-	335,737
Total pasivos de segmentos	438,202	-	438,202

24. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta correspondiente a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Utilidad neta	25,956	30,894
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad por acción básica y diluida (en soles)	0.04	0.05

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

Notas a los estados financieros (continuación)

25. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 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 probable. La Compañía ha registrado una provisión por la contingencia en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado separado de situación financiera.

(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.

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

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/68 miles y US\$2,901 miles, respectivamente. (al 31 de diciembre de 2024 por S/83 miles y US\$3,015 miles).

26. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros separados

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.



COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- Nº 025748



CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS S.
CIVIL DE R.L.**

MATRÍCULA: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificación Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2027.

Lima, 31 de octubre de 2025.




CPC. Onofré Francisco Pizarro Chima
DECANO


CPC. Rafael César Orccón Herrera
DIRECTOR SECRETARIO

Partida Registral N° 01796283, Asiento 00016 del Registro de Personas Jurídicas - SUNARP

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025
y de 2024, junto con el dictamen de los auditores
independientes



**Shape the future
with confidence**

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, junto con el dictamen de los auditores independientes

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados

Estado consolidado de otros resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros consolidados

Dictamen de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Inversiones Centenario S.A.A. (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables NIIF.

Base de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades en virtud de esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo* de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés), según corresponda a las auditorías de estados financieros consolidados de entidades de interés público, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos; por lo que no proporcionamos una opinión separada sobre estos asuntos. Más adelante, se detalla la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante nuestra auditoría.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la realización de procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros consolidados. Los resultados de los procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base para la opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Valorización de propiedades de inversión

Descripción del asunto

La Compañía y sus subsidiarias (en adelante El Grupo) cuentan al 31 de diciembre de 2025 con propiedades de inversión por un importe de S/2,195,573 miles que corresponden a edificios de oficinas y centros comerciales en alquiler del negocio de renta inmobiliaria, y terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado consolidado de resultados, tal y como se menciona en la nota 2.10 que acompaña a los estados financieros consolidados.

En el transcurso del año, la Gerencia del Grupo determina el valor razonable utilizando las valorizaciones y tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de renta inmobiliaria y desarrollo urbano, respectivamente, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos del Grupo. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las notas 4.1(ii) y 13 que acompañan a los estados financieros consolidados. En adición al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Valorización de propiedades de inversión

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables como rentas estimadas, tasas de descuento y tasas de crecimiento utilizadas en los cálculos para estimar los valores presentes de los flujos futuros, así como, las variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría

*Cómo
abordamos el
asunto en
nuestra
auditoría*

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las valorizaciones y tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en modelos de valuación y revisión de tasaciones para ayudarnos a probar los supuestos clave utilizados por el Grupo tales como ingresos, gastos operativos, tasa de vacancia, tasa de descuento y tasa de crecimiento a perpetuidad, así como, criterios, metodologías, y valores de mercado de las valorizaciones y tasaciones estimadas por los expertos del Grupo y aprobadas por la Gerencia.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada para los supuestos clave en los modelos de valorización y tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.
- Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

*Descripción del
asunto*

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/383,679 miles al 31 de diciembre de 2025.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

Los ingresos por venta de lotes residenciales se reconocen en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales. Asimismo, se registra una provisión inicial por el reconocimiento de las probables resoluciones de contratos con clientes.

Esta provisión se realiza en base a un análisis de portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución) para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la nota 2.21(a).

Debido a las características del reconocimiento de ingreso que incluye una provisión de resolución probable de contratos, que configura la existencia de potenciales riesgos en el periodo de reconocimiento de los ingresos, lo hemos considerado como un Principal asunto de auditoría.

Cómo abordamos el asunto en nuestra auditoría

Se considera que esta área tuvo un efecto significativo en nuestra estrategia general de auditoría y asignación de recursos en la planificación y ejecución de la auditoría de los estados financieros consolidados.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento sobre las políticas, metodología y proceso de reconocimiento de ingresos de la gerencia.
- Verificamos la documentación de respaldo respecto del reconocimiento de los ingresos en el periodo correcto.
- Verificamos la integridad de la información histórica relacionada al factor de ajuste sobre las ventas de lotes y su corroboración a través de la verificación de la condición de contratos resueltos y no resueltos de las ventas al crédito y verificamos el cálculo del ajuste a los ingresos por venta de lotes.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha 21 de febrero de 2025, no contuvo salvedades.

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 del Grupo

Otra información consiste en la información incluida en la Memoria Anual, distinta de los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. La gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera parece estar materialmente mal expresada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material de esta otra información, estamos obligados a informar de ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno corporativo del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las normas contables NIIF, y del control interno que la gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de la empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Grupo o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada del Grupo.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en el Perú siempre detectará una incorrección importante cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperar que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs aprobadas para su aplicación en el Perú, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que el Grupo deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.
- Planificamos y efectuamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio que conforman el Grupo, con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y del trabajo de auditoría efectuado para fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo del Grupo, entre otros asuntos, al alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra auditoría.

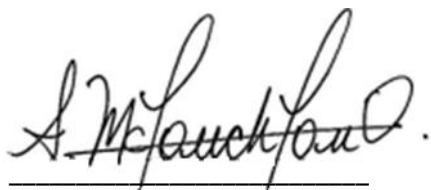
También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes respecto a independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, incluyendo las respectivas salvaguardas.

Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo del Grupo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Hemos descrito esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque se esperaría razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Lima, Perú
20 de febrero de 2026

Refrendado por:



Stephanie Mc Lauchlan
Socia
C.P.C.C. Matrícula N°33000

Venoka, Valdivia, Arribas & Asoc.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)		Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	136,970	144,416	Otros pasivos financieros	14	155,726	333,724
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	219,658	167,364	Cuentas por pagar comerciales	15	124,983	195,861
Otras cuentas por cobrar, neto	8	52,888	46,261	Otras cuentas por pagar	16	42,583	37,613
Inventarios, neto	9	325,907	356,235	Pasivo por arrendamiento	17(b)	1,690	3,340
Gastos contratados por anticipado		3,006	2,854	Ingresos diferidos	16	48,615	10,567
Total activos corrientes		738,429	717,130	Total pasivos corrientes		373,597	581,105
Activos no corrientes				Pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	639,787	671,923	Otros pasivos financieros a largo plazo	14	546,370	867,958
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,326	14,020	Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	46,071	114,699
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726	Pasivo por arrendamiento a largo plazo	17(b)	12,615	32,833
Activos por derecho de uso, neto	17(a)	13,403	18,163	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	18	397,110	487,440
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	11	75,748	92,787	Total pasivos no corrientes		1,002,166	1,502,930
Propiedades y equipo, neto	12	21,471	22,590	Total pasivos		1,375,763	2,084,035
Propiedades de inversión	13	2,195,573	2,988,253	Patrimonio neto			
Activos intangibles, neto		22,129	22,049	Capital emitido	19	577,245	577,245
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	24,894	13,211	Capital adicional		507,736	507,736
Total activos no corrientes		3,007,767	3,843,722	Otras reservas		2,270	2,270
Total activos		3,746,196	4,560,852	Reservas		156,343	180,151
				Resultados no realizados		-	3,227
				Resultados acumulados		1,066,739	1,138,431
				Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,310,333	2,409,060
				Participación no controlante		60,100	67,757
				Total patrimonio neto		2,370,433	2,476,817
				Total pasivos y patrimonio neto		3,746,196	4,560,852

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Operaciones continuadas			
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(e)	383,679	387,051
Ingresos por venta de lotes industriales	9(e)	72,257	45,642
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	<u>(134,457)</u>	<u>(153,742)</u>
Ingresos netos por venta de lotes residenciales e industriales		<u>321,479</u>	<u>278,951</u>
Ingresos por arrendamiento de oficinas	13(g)	62,316	60,065
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(b)	111,285	96,901
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	26,081	26,432
Ingresos por venta de macrolotes	9(e)	1,899	31,127
Otros ingresos operativos		<u>29,894</u>	<u>23,508</u>
Total ingresos		<u>552,954</u>	<u>516,984</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(e)	(230,310)	(216,848)
Costo de venta de lotes industriales	9(e)	(46,402)	(29,691)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	<u>70,629</u>	<u>74,762</u>
Costo neto por venta de lotes residenciales e industriales		<u>(206,083)</u>	<u>(171,777)</u>
Costo de arrendamiento y servicios	20(a)	(3,259)	(8,264)
Costo de administración de inmuebles	20(a)	(21,373)	(22,155)
Costo de venta de macrolotes	9(e)	<u>(2,493)</u>	<u>(26,453)</u>
Total costos		<u>(233,208)</u>	<u>(228,649)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(k)	<u>(187,568)</u>	<u>(155,059)</u>
Utilidad bruta		<u>132,178</u>	<u>133,276</u>
Gastos de venta	20(a)	(66,565)	(59,128)
Gastos de administración	20(a)	(126,596)	(111,293)
Otros ingresos	21(a)	2,336	6,871
Otros gastos	21(b)	<u>(19,532)</u>	<u>(3,615)</u>
Pérdida operativa		<u>(78,179)</u>	<u>(33,889)</u>

Estado consolidado de resultados integrales (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos financieros	22(a)	19,599	4,669
Gastos financieros	22(b)	(72,622)	(88,142)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	11(g)	(4,290)	7,403
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	34,992	(10,052)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(100,355)	(118,994)
Gastos (ingreso) por impuesto a las ganancias	23(d)	(13,223)	12,423
Pérdida neta de operaciones continuas		(113,578)	(106,571)
Ganancia neta por operaciones discontinuadas	1.6	11,696	34,797
Pérdida neta		(101,882)	(71,774)
Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(98,208)	(77,524)
Participación no controlante		(3,674)	5,750
		(101,882)	(71,774)
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Pérdida por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	(0.17)	(0.13)

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pérdida neta		(101,882)	(71,774)
Otros resultados integrales			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	<u>(3,227)</u>	<u>(3,207)</u>
Total otros resultados integrales		(105,109)	(74,981)
Resultados acumulados		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral neto		<u>(105,109)</u>	<u>(74,981)</u>

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Número de acciones en circulación	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 enero de 2024	577,245	577,245	507,736	2,270	172,282	6,434	1,223,824	2,489,791	66,022	2,555,813
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(77,524)	(77,524)	5,750	(71,774)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,207)	-	(3,207)	-	(3,207)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,207)	(77,524)	(80,731)	5,750	(74,981)
Constitución de reservas, nota 19(c)	-	-	-	-	7,869	-	(7,869)	-	-	-
Distribución de dividendos, nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	577,245	577,245	507,736	2,270	180,151	3,227	1,138,431	2,409,060	67,757	2,476,817
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(98,208)	(98,208)	(3,674)	(101,882)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,227)	-	(3,227)	-	(3,227)
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,227)	(98,208)	(101,435)	(3,674)	(105,109)
Constitución de reservas, nota 19(c)	-	-	-	-	4,959	-	(4,959)	-	-	-
Distribución de dividendos, nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,985)	(3,985)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	-	-	-	(28,767)	-	31,475	2,708	-	2,708
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2025	577,245	577,245	507,736	2,270	156,343	-	1,066,739	2,310,333	60,100	2,370,433

Las notas a los estados financieros consolidados adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Cobranza y anticipo de cliente		510,173	462,331
Intereses cobrados por ventas a plazo		111,285	96,901
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(237,376)	(187,076)
Pagos de impuesto a las ganancias		(54,218)	(46,650)
Devolución de impuesto a las ganancias		6,926	12,597
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(71,182)	(64,470)
Otros pagos netos de efectivo relativos a la actividad		(594)	(27,915)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>265,014</u>	<u>245,718</u>
Actividades de inversión			
Devolución de aporte de inversiones	11(h)	4,643	13,637
Dividendos cobrados	11(j)	11,205	2,149
Adiciones por aporte de inversiones	11(l)	(1,928)	(2,836)
Adiciones de propiedades de inversión	13(h)	(102,750)	(65,422)
Compra de propiedades y equipos	12(a)	(3,158)	(2,442)
Préstamos otorgados a relacionadas		-	(75)
Cobro de dividendos de activos financieros a valor razonable	5.2	145	1,017
Cobro de activo financiero a valor razonable		290	726
Compra de intangibles		(4,359)	(6,541)
Enajenación de valores	1.6	<u>263,771</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		<u>167,859</u>	<u>(59,787)</u>
Actividades de financiamiento			
Obtención de otros pasivos financieros	14(e)	614,874	256,420
Pago de otros pasivos financieros	14(e)	(972,666)	(320,284)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(e)	(68,858)	(88,946)
Pago de arrendamientos	17(c)	(8,594)	(2,399)
Pago de intereses de arrendamientos	17(c)	(1,090)	(2,286)
Dividendos pagados a no controladores	19(e)	<u>(3,985)</u>	<u>(4,015)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(440,319)</u>	<u>(161,510)</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(7,446)	24,421
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>144,416</u>	<u>119,995</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		<u>136,970</u>	<u>144,416</u>
Transacciones que no representan flujos			
Capitalización de préstamos	11(k)	1,171	577
Nuevos arrendamientos	17(a)	1,626	1,209
Pérdida no realizada de derivados de cobertura	19(d)	(4,577)	(4,550)

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de este estado.

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Identificación y actividad económica

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.

En 2025 y 2024 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 9 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta (11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta en el 2024), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria como se describe a continuación:

(a) Desarrollo Urbano -

Comprende el desarrollo y venta de lotes residenciales, principalmente, en los sectores socio económicos B y C. El modelo de negocio del Grupo consiste en adquirir extensos paños de tierra para el desarrollo de ciudades y urbanizaciones; posteriormente, gestiona el saneamiento de las urbanizaciones instalando servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y construyendo pistas, veredas y zonas recreativas. Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Renta Inmobiliaria -

Comprende el desarrollo y arrendamiento de edificios de oficinas, centros comerciales y estacionamientos en la ciudad de Lima. 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 Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con licencia de remodelación.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

Nombre	Actividad económica
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de habilitación urbana de lotes residenciales para su posterior venta; asimismo, es holding de los negocios de desarrollo urbano del Grupo.
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	Esta entidad tiene como objeto la gestión de activos inmobiliarios y se encarga del proceso de construcción, remodelación de oficinas y centros comerciales para su posterior arrendamiento; asimismo es holding de los negocios de arrendamiento del Grupo.
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C	Esta entidad se encargará del proceso de gestión, operación y remodelación del Centro Comercial Camino Real, el mismo que cuenta con licencia de remodelación.
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 zona Industrial del 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

1.4 Identificación sobre la estructura del Grupo -

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

	Porcentaje patrimonial		Activo		Pasivo		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Matriz										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,418,905	2,675,072	156,079	438,202	2,262,826	2,236,870	25,956	30,894
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	100.00	100.00	841,481	1,030,845	254,159	394,219	587,322	636,626	(46,080)	(110,720)
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	40,496	38,959	3,779	3,972	36,717	34,987	103	(705)
Multimercados Zonales S.A.C.	-	99.99	-	511,057	-	217,133	-	293,924	-	21,459
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	-	99.99	-	7,726	-	85	-	7,641	-	(3,684)
Interamerica de Comercio S.A.C.	99.99	99.99	2,074	2,296	612	832	1,462	1,464	(2)	150
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	99.99	99.99	12,573	14,029	9,308	11,666	3,265	2,363	902	(1,027)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	99.99	99.99	1,555,106	1,539,846	583,931	630,265	971,175	909,581	61,594	18,694
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99	99.99	1,487,297	1,908,210	389,051	515,101	1,098,246	1,393,109	(105,362)	(5,971)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99	99.99	204,448	225,203	86,048	81,729	118,400	143,474	(25,074)	(7,510)
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	171,903	191,703	49,244	53,414	122,659	138,289	(7,498)	11,735

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

	Porcentaje patrimonial		Activo		Pasivo		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Asociada -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	62,956	54,707	33,571	18,965	29,385	35,742	(2,479)	4,675
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	194,827	202,657	113,560	92,409	81,267	110,248	(2,033)	18,863
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	75,887	79,863	57,761	67,517	18,126	12,346	3,330	(7,192)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	30,637	29,607	10,606	12,278	20,031	17,329	(239)	(527)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por la Gerencia y el Directorio de la Compañía el 20 de febrero de 2026, y serán presentados para su aprobación en Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2025.

1.6 Operaciones discontinuadas -

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 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, estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

Las Partes acordaron el 2 de julio de 2025 como la fecha de cierre y consumación de la referida transacción.

El estado de situación financiera al 30 de junio de 2025 de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C. es el siguiente:

	2025 S/(000)
Activo corriente	
Efectivo	12,515
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3,157
Otras cuentas por cobrar	4,125
Gastos contratados por anticipado	234
Total activo corriente	<u>20,031</u>
Activo no corriente	
Propiedades de inversión	450,738
Edificaciones, mobiliario y equipo, neto	2,355
Activos intangibles	1,072
Activo por derecho en uso	3,706
Total activo no corriente	<u>457,871</u>
Total activos	<u>477,902</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2025 S/(000)
Pasivo corriente	
Otros pasivos financieros	1,024
Cuentas por pagar comerciales	4,631
Otras cuentas por pagar	1,967
Pasivo por arrendamiento	654
Total pasivo corriente	8,276
Pasivo no corriente	
Otros pasivos financieros a largo plazo	134,501
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,147
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	69,207
Total pasivo no corriente	205,855
Total pasivo	214,131

Los resultados consolidados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C. son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios	34,972	70,027
Ingresos por venta de macrolotes	8,620	-
Total ingresos	43,592	70,027
Costo de venta de macrolotes	(14,316)	-
Costos por arrendamiento y otros servicios	(9,210)	(14,707)
Total costo de ventas	(23,526)	(14,707)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(192)	4,573
Utilidad bruta	19,874	59,893
Gasto de ventas	(1,681)	(4,321)
Gastos de administración	(2,671)	(5,829)
Otros ingresos	2,321	2,928
Otros gastos	(420)	(6,543)
Utilidad operativa	17,423	46,128
Ingresos financieros	21	11
Gastos financieros	(5,535)	(11,243)
Diferencia en cambio, neto	(213)	(99)
Utilidad procedente de operaciones mantenidas para la venta	11,696	34,797

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2. Resumen de políticas 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).

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 Bases de preparación y presentación -

2.2.1 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones:

El Grupo aplicó por primera vez ciertas normas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. El Grupo no adoptó de manera anticipada cualquier otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no estaba vigente.

Las siguientes modificaciones estuvieron vigentes a partir del 1 de enero de 2025:

- Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:
En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable.

Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Estas modificaciones no han tenido un impacto en el Grupo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2.2 Normas emitidas que todavía no entran en vigor

A continuación, se describen aquellas normas e interpretaciones relevantes aplicables a la Compañía, que han sido publicadas, pero que no se encontraban aún en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros del Grupo. El Grupo tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones, según corresponda, cuando las mismas entren en vigor.

- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11 -
En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B38 y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un 'agente de facto', y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada. El Grupo está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y las notas a los estados financieros.
- NIIF 18: Presentación a información a revelar en los estados financieros -
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, el Grupo está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros separados y en las notas a los estados financieros consolidados.

- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones -
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía; no obstante, 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el Grupo no considerado necesario realizar ajustes a las políticas contables de sus subsidiarias. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

Negocios conjuntos -

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

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

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

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

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una participación de entre 20 por ciento y 50 por ciento 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 24 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

2.5 Transacciones en moneda extranjera (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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16 y 17) -

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

Notas a los estados financieros consolidados (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 por ciento.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Al inicio de una relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura a la que desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura.

La documentación incluye identificación del instrumento de cobertura, el bien cubierto, la naturaleza del riesgo que se cubre y como el Grupo va a evaluar si la relación de cobertura cumple con los requerimientos de efectividad de la cobertura (incluyendo análisis de las fuentes de ineffectividad de la cobertura y cómo el ratio de cobertura se determina). Una relación de cobertura se trata como contabilidad de cobertura si cumple con los siguientes requerimientos de efectividad:

- Existe una relación económica entre el bien cubierto y el instrumento de cobertura.
- El efecto de riesgo de crédito no domina los cambios en el valor que resultan de la relación económica.
- El ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que resulta de la cantidad del bien cubierto que el Grupo realmente cubre, y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente usa para cubrir la cantidad del bien cubierto

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura. Al 31 de diciembre de 2024 los instrumentos de cobertura del Grupo se clasificaron como coberturas de flujo de efectivo.

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 y lotes de terrenos terminados destinados a la venta.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

2.11 Propiedades y equipos (nota 12) -

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

2.12 Deterioro de activos no financieros -

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

2.13 Cuentas por pagar comerciales (nota 15) -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (nota 2.7.2).

2.14 Arrendamientos (nota 17) -

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 20(c)) -

(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 por ciento 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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(e) 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 -

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado mensualmente.

(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 cuatro 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 por ciento) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Ingreso por intereses -

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

(f) Costos y gastos -

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

2.22 Distribución de dividendos (nota 19(e)) -

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 Pérdida 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 28) -

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

2.25 Estados financieros consolidados comparativos -

Se han efectuado ciertas reclasificaciones al estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, para hacerlo comparable con los correspondientes saldos al 31 de diciembre de 2025:

	Saldos reportados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Reclasificación S/(000)	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	273,232	60,492	333,724
Cuentas por pagar comerciales	256,353	(60,492)	195,861
Otras cuentas por pagar	37,613	-	37,613
Pasivo por arrendamiento	3,340	-	3,340
Ingresos diferidos	10,567	-	10,567
Total pasivo corriente	581,105	-	581,105

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, se han efectuado ciertas reclasificaciones al estado consolidado de flujo de efectivos al 31 de diciembre de 2024, para hacerlo comparable con los correspondientes saldos al 31 de diciembre de 2025:

	Saldos reportados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Reclasificación S/(000)	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	236,318	9,400	245,718
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(152,110)	(9,400)	(161,510)

La Gerencia del Grupo considera que las reclasificaciones realizadas permiten una mejor presentación, para fines comparativos, de los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, y son consistentes con las normas contables aplicables al 31 de diciembre de 2025.

3. Administración 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(i) Riesgo de tipo de cambio -

El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2025 y de 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 31 de diciembre, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2025 US\$(000)	2024 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,323	4,889
Cuentas por cobrar comerciales, neto	35,993	19,102
Cuentas por cobrar a relacionadas	17	112
Otras cuentas por cobrar, neto	2,196	1,262
	<u>44,529</u>	<u>25,365</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(43,087)	(75,775)
Cuentas por pagar comerciales	(16,941)	(48,676)
Pasivo por arrendamiento	(3,923)	(10,830)
Otras cuentas por pagar	(1,793)	(2,189)
	<u>(65,744)</u>	<u>(137,470)</u>
Posición pasiva, neta	<u>(21,215)</u>	<u>(112,105)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2025 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/34,992 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/10,052 miles en el 2024).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 S/(000)	2024 S/(000)
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	(3,567)	(21,292)
Soles	10	(7,134)	(42,585)
Revaluación -			
Soles	5	3,567	21,292
Soles	10	7,134	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. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene obligaciones a tasa variable. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tuvo cobertura (Swap) del 69 por ciento del préstamo sindicado a tasa variable, ver nota 14.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 no cubierta del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1 por ciento, durante los 6 meses que permaneció vigente durante 2025, habría impacto en los resultados en S/354 miles en ese periodo (S/850 miles durante el periodo 2024).

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 y, con la cancelación del financiamiento indicado, se ha eliminado el riesgo de tasa de interés de las deudas a tasa variable.

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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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	2.3%	2.0%	1.9%	3.1%
2	4.5%	3.9%	3.7%	6.1%
3	6.6%	5.8%	5.5%	9.1%
4	8.7%	7.6%	7.3%	11.9%
5	10.8%	9.4%	9.1%	14.6%
6	12.8%	11.1%	10.8%	17.3%
7	14.7%	12.8%	12.4%	19.9%
8	16.7%	14.4%	14.1%	22.4%
9	18.5%	16%	15.7%	24.8%
10	20.4%	17.5%	17.3%	27.1%

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Zona	LGD
Centro	7.7%
Lima	13.5%
Sur	13.7%
Norte	10.9%

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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

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

Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos -

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

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

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 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 por ciento del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La máxima exposición del Grupo al riesgo de crédito de los componentes del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 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 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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)	Mas de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025				
Otros pasivos financieros (*)	195,947	327,345	522,389	1,045,681
Cuentas por pagar comerciales (**)	124,983	53,132	-	178,115
Pasivo por arrendamientos (***)	2,374	5,933	17,302	25,609
Otras cuentas por pagar (****)	25,243	-	-	25,243
	<u>348,547</u>	<u>386,410</u>	<u>539,691</u>	<u>1,274,648</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Mas de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2024				
Otros pasivos financieros (*)	402,319	592,469	711,062	1,705,850
Cuentas por pagar comerciales (**)	195,861	121,725	-	317,586
Pasivo por arrendamientos (***)	5,209	19,360	30,005	54,574
Otras cuentas por pagar (****)	31,080	-	-	31,080
	<u>634,469</u>	<u>733,554</u>	<u>741,067</u>	<u>2,109,090</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/343,585 miles (S/504,168 miles al 31 de diciembre 2024).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/7,061 miles (S/7,026 miles al 31 de diciembre 2024).

(***) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/11,304 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 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el ratio de apalancamiento se presenta líneas abajo manteniendo la política del Grupo de conservarlo en un ratio menor de 1.5 veces.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fueron como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos financieros (*)	930,038	1,586,028
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo, nota 6	(136,970)	(144,416)
Deuda neta (a)	793,068	1,441,612
Total patrimonio (b)	2,370,433	2,476,817
Ratio de apalancamiento (a/b)	0.33	0.58

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

3.3 Estimación del valor razonable

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

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

La siguiente tabla presenta los activos del Grupo medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros				
resultados integrales	436	-	-	436
Propiedades de inversión	-	-	2,195,573	2,195,573
	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>2,195,573</u>	<u>2,196,009</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
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	-	-	2,988,253	2,988,253
	<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 activos y pasivos 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 los activos del Grupo es el precio vigente ofrecido. Estos activos se incluyen en el nivel 1.

El valor razonable de los activos y pasivos 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 activos y pasivos a 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 activos y pasivos de corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y 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 al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se revelan en nota 14.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en 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 31 de diciembre de 2025 y 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. Para el periodo 2025, la vacancia promedio del portafolio fue 19 por ciento y 13 por ciento al cierre del periodo. Para el periodo 2024, la vacancia promedio del portafolio fue de 25 por ciento y 24 por ciento al cierre de año.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los gastos operativos representan en promedio el 20 por ciento 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 por ciento a 2.5 por ciento, y un ajuste anual de 2.5 por ciento 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 Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con una licencia de remodelación.

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 crediticia 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(g).

(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 31 de diciembre de 2025 y 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 2.21(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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Instrumentos financieros por categorías

5.1 A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

	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, nota 6	-	-	136,970	136,970
Cuentas por cobrar comerciales, neto, nota 7	-	-	859,445	859,445
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	-	-	891	891
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados	-	436	-	436
	<u>-</u>	<u>436</u>	<u>997,306</u>	<u>997,742</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros, nota 14	-	-	702,096	702,096
Cuentas por pagar comerciales, nota 15	-	-	171,054	171,054
Otras cuentas por pagar (**), nota 16	-	-	25,243	25,243
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>898,393</u>	<u>898,393</u>
Año 2024				
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 6	-	-	144,416	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto, nota 7	-	-	839,287	839,287
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	4,573	-	2,228	6,801
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados	-	726	-	726
	<u>4,573</u>	<u>726</u>	<u>985,931</u>	<u>991,230</u>
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros, nota 14	-	-	1,201,682	1,201,682
Cuentas por pagar comerciales, nota 15	-	-	310,560	310,560
Otras cuentas por pagar (**), nota 16	-	-	31,080	31,080
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,543,322</u>	<u>1,543,322</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 (*)

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
A+	55,692	138,857
A-	21,243	5,516
	<u>76,935</u>	<u>144,373</u>

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

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

Las clasificaciones de "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 -

Con fecha 28 de mayo 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 23 de abril de 2025 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por S/145 miles. Al 31 de diciembre de 2025, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 septiembre de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/726 miles.

6. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas corrientes (b)	72,709	137,617
Depósitos a plazo (c)	60,000	-
Fondos fijos	35	43
	<u>132,744</u>	<u>137,660</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco BBVA Continental (d)	4,226	5,041
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Scotiabank (e)	-	1,715
	<u>136,970</u>	<u>144,416</u>

- (b) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses a tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/55,640 miles y US\$6,323 miles en moneda extranjera (S/129,832 miles y US\$3,857 miles al 31 de diciembre de 2024). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a depósitos a plazo en soles mantenidos en entidades financieras de primer nivel con vencimientos de 3 a 4 días, los cuales devengaron intereses a tasas vigentes de mercado, ver nota 22. Estos depósitos son de libre disponibilidad.
- (d) En junio de 2017, la Compañía suscribió un primer contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 1, Real 3 y Real 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver nota 14(d.1).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 6 y Real 10", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos. En diciembre de 2023, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro, ver nota 14(d.1)

- (e) En noviembre de 2021, Multimercados Zonales S.A.C. actuando como Originador constituyó un fideicomiso de titulización con Scotia Titulizadora como Fiduciario, donde el Originador transfiere en fideicomiso los derechos de cobro y flujos dinerarios, originados por la explotación comercial del Centro Comercial "Minka", en favor del Fiduciario, con el propósito de que estos conformen el Patrimonio Fideicometido y de esa manera realizar la primera emisión de bonos de titulización, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicometido los cuales fueron colocados por oferta privada conforme a lo que se establezca en el Acto Constitutivo y/o el Acto Complementario respectivo, dentro del marco del Programa.

Adicionalmente, con fecha 2 de julio de 2025, se transfiere el control de Multimercados Zonales S.A.C. a Arauco Holding Perú S.A.C., en el marco de la venta de la sociedad al referido grupo.

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

- (a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (b)	888,317	875,469
Cuentas por cobrar a arrendatarios (c) y (f)	4,835	9,645
Cuentas por cobrar a relacionadas, nota 10(b)	159	616
	<u>893,311</u>	<u>885,730</u>
Menos -		
Provisión de la pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar (d) y (e)	(14,306)	(15,383)
Provisión por Resolución de contratos por venta de lotes residenciales bajo NIIF 15, nota 2.21(a)	(19,560)	(31,060)
	<u>859,445</u>	<u>839,287</u>
Por plazo -		
Porción corriente	219,658	167,364
Porción no corriente	639,787	671,923
	<u>859,445</u>	<u>839,287</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) Corresponden a ventas de lotes residenciales al costo amortizado que son financiados por el Grupo en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 19 por ciento al 26 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo ha reconocido S/111,285 miles y S/96,901 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.

- (c) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.
- (d) 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.
- (e) El movimiento de la provisión de la pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	15,383	16,520
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	90	-
Recupero de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	-	(811)
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, nota 20(a)	386	849
Otros recuperos, nota 21(a)	(429)	(533)
Castigos	(292)	(889)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(832)	247
Saldo final	14,306	15,383

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) 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:

	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida crediticia esperada S/(000)	Neto S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Vigentes	3,078	-	3,078
Vencidas			
De 1 a 180 días	1,757	(973)	784
Mayores a 180 días	-	-	-
Saldo final	4,835	(973)	3,862
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	(1,297)	-
Saldo final	9,645	(2,045)	7,600

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

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

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	617,389	126,783	61,702	805,874
Nuevos activos originados	219,352	13,021	4,250	236,623
Activos cancelados				
(excluyendo castigos)	(173,045)	(19,320)	(2,250)	(194,615)
Transferencias a la Etapa 1	43,523	(38,980)	(4,543)	-
Transferencias a la Etapa 2	(59,715)	65,243	(5,528)	-
Transferencias a la Etapa 3	(11,132)	(10,977)	22,109	-
Castigos	(42,880)	(20,074)	(25,078)	(88,032)
Saldo al final del año (*)	593,492	115,696	50,662	759,850

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Neto S/(000)
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 y lotes industriales por S/26,968 miles y S/101,499 miles, respectivamente (por cobrar de los macrolotes, lotes industriales por S/22,881 miles y S/46,714 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	2,384	1,197	6,878	10,459
Nuevos activos originados	557	112	527	1,196
Activos cancelados				
(excluyendo castigos)	(490)	(38)	(97)	(625)
Transferencias a la Etapa 1	741	(361)	(380)	-
Transferencias a la Etapa 2	(210)	797	(587)	-
Transferencias a la Etapa 3	(48)	(106)	154	-
Castigos	(181)	(225)	(3,045)	(3,451)
Impacto en la pérdida crediticia esperada por cambios de etapa durante el año	<u>(1,220)</u>	<u>(560)</u>	<u>3,674</u>	<u>1,894</u>
Saldo al final del año (*)	<u>1,533</u>	<u>816</u>	<u>7,124</u>	<u>9,473</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Etapas 1 S/(000)	Etapas 2 S/(000)	Etapas 3 S/(000)	Neto S/(000)
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 crediticia 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 crediticia esperada de cuentas por cobrar para el 2025, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamiento por S/4,833 miles (S/4,923 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Más de un año	189,260	162,077
Entre tres y cinco años	165,863	154,422
Más de cinco años	284,664	355,424
	<u>639,787</u>	<u>671,923</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Otras cuentas por cobrar, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	36,734	38,895
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (c)	17,893	11,322
Anticipos a proveedores (d)	8,891	577
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	1,843
Impuestos en trámite de devolución (f)	962	843
Préstamos por cobrar al personal	86	160
Activo por valor razonable de instrumentos financieros derivados	-	4,573
Contribución reembolsable por habilitación urbana	-	1,105
Préstamos por cobrar a terceros	-	236
Otros	805	727
	<u>67,214</u>	<u>60,281</u>
Por plazo -		
Corriente	52,888	46,261
No corriente	14,326	14,020
	<u>67,214</u>	<u>60,281</u>

(b) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2025, S/12,483 miles se presentan como parte no corriente (S/12,076 miles al 31 de diciembre de 2024).

(c) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/4,082 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/13,811 miles (S/9,749 miles y S/1,573 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2024).

(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 espera 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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) En opinión de la Gerencia de la Compañía estas cuentas por cobrar son recuperables y no presentan indicios de deterioro, por lo que una estimación de pérdida esperada no es necesaria.

9. Inventarios, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (b)	244,644	300,949
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	42,807	38,702
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (d)	10,605	-
Macrolotes por entregar	16,503	-
Otros terrenos	11,348	16,584
	<u>325,907</u>	<u>356,235</u>

(b) Corresponde a los lotes de terrenos con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es de aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima (*)	129,719	185,225
Lurín	74,887	76,159
Ica	13,224	12,177
Trujillo	6,120	9,549
Tacna	3,949	8,214
Piura	9,121	4,242
Chiclayo	6,164	4,190
Huancayo	1,460	1,193
	<u>244,644</u>	<u>300,949</u>

(*) Este saldo incluye lotes ubicados en Chilca por S/62,251 miles, ver nota 9(g).

(c) Al 31 de diciembre de 2025, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Tacna, Junín y Lima; corresponden a los proyectos; Granados 2B , Valle Real 4, Alameda del Sol 1A, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 se ubican en las ciudades de Lima, Junín, Chiclayo y Piura y corresponden a los proyectos Entrevalles 1B, Casa Blanca 7, Palmeras 7A y Valle Real 4, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	7,407	-
Lurín	25,728	22,923
Junín	6,983	6,983
Chiclayo	-	6,078
Piura	-	2,718
Tacna	2,689	-
	<u>42,807</u>	<u>38,702</u>

- (d) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses. A continuación, se detalla la distribución:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Piura	10,605	-
	<u>10,605</u>	<u>-</u>

- (e) Durante el 2025, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/383,679 miles y S/72,257 miles, respectivamente (S/387,051 miles y S/45,642 miles, respectivamente en el 2024), que se presentan en el estado consolidado de resultados. Asimismo, en el 2025, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/230,310 miles y S/46,402 miles, respectivamente (S/216,848 miles y S/29,691 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2024, respectivamente).

Durante el 2025 y de 2024 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/1,899 miles y S/31,127 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2025 y 2024 por S/2,493 miles y S/26,453 miles, respectivamente.

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

(g) 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 la Compañía 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 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 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, la misma que ha sido confirmada por la sentencia de segunda instancia. CDU presentó recurso de agravio constitucional y a la fecha se espera pronunciamiento. 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 12) 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. El juzgado se volvió a pronunciar declarando fundada la demanda y CDU ha apelado la sentencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Transacciones con partes relacionadas

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos -		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.	195	197
	<u>195</u>	<u>197</u>
Administración de inmuebles -		
Inversiones Real Once S.A.	206	199
Paz Centenario S.A.	17	43
	<u>223</u>	<u>242</u>

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

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, nota 7 y nota 15				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	-	10,940	25	11
Inversiones Real Once S.A.	159	-	591	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	1	-	-
	<u>159</u>	<u>10,941</u>	<u>616</u>	<u>11</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	25	11	8	12
Inversiones Real Once S.A.	591	-	424	-
	<u>616</u>	<u>11</u>	<u>432</u>	<u>12</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/20,021 miles (S/11,050 miles durante el año 2024). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Inversiones en asociada y negocios conjuntos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Negocios conjuntos	60,776	72,006
Asociada	14,972	20,781
	<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

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

	Participación en el capital		Valor en libros	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (c)	50.00	50.00	40,633	60,801
Grupo Censal S.A.C. (d)	50.00	50.00	7,057	3,890
Inversiones Real Once S.A. (e)	50.00	50.00	13,086	7,315
			<u>60,776</u>	<u>72,006</u>
Asociada -				
Enotria S.A. (f)	48.00	48.00	14,972	20,781
			<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

(c) 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.

(d) 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.

El valor de la inversión incluye una provisión por deterioro por S/2,006 miles, realizado en el año 2021.

(e) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (f) 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.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	92,787	97,757
Devolución de aportes de inversión (h)	(4,643)	(13,637)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos (i)	(4,290)	7,403
Dividendos recibidos de asociada (j)	(11,205)	(2,149)
Aporte de inversiones (l)	1,928	2,836
Capitalización de préstamos (k)	1,171	577
Saldo final	75,748	92,787

- (h) Durante el 2025, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/4,643 miles (S/13,637 miles durante el 2024).
- (i) Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/4,290 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Paz Centenario S.A. y Enotria S.A. por S/6,093 miles y S/966 miles, respectivamente y S/1,539 miles y S/1,230 miles como ganancia de Grupo Censal S.A. e Inversiones Real Once S.A., 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.
- (j) Durante el 2025, el Grupo ha recibido dividendos de Paz Centenario S.A. por S/9,432 miles (S/2,149 miles durante el 2024) y de Enotria S.A. por S/1,773 miles.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (k) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se acordó capitalizar los préstamos que se mantenían con Inversiones Real Once S.A. por S/1,171 miles y S/577 miles, respectivamente.
- (l) Durante el año 2025 el Grupo realizó aportes de inversiones al Grupo Censal S.A.C por US\$463 miles, equivalente a S/1,628 miles (US\$755 miles, equivalente a S/2,836 miles durante el año 2024). Asimismo realizó aportes de inversiones a Inversiones Real Once S.A. por S/300 miles.
- (m) Al 31 de diciembre de 2025 y de 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, a excepción de lo indicado en la nota 11(d).

12. Propiedades y equipo, neto

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

	Edificios e instalaciones S/(000)	Equipos diversos y de cómputo S/(000)	Maquinaria y equipo S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Obras en curso S/(000)	Total 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	(242)	-	-	-	-	-	(242)
Transferencias	(238)	-	238	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	49,487	5,950	870	525	2,890	323	60,045
Adiciones	3,087	71	-	-	-	-	3,158
Transferencia	(21)	-	-	-	21	-	-
Ajustes	(7,062)	-	2	(201)	-	(323)	(7,584)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(1,550)	(4,081)	(205)	-	(1,224)	-	(7,060)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	43,941	1,940	667	324	1,687	-	48,559
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2024	(28,239)	(3,933)	(143)	(259)	(2,132)	-	(34,706)
Adiciones, nota 20(a)	(2,021)	(514)	(37)	(65)	(354)	-	(2,991)
Ventas y/ o retiros	242	-				-	242
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(30,018)	(4,447)	(180)	(324)	(2,486)	-	(37,455)
Adiciones, nota 20(a)	(1,578)	(156)	(32)	(65)	(92)	-	(1,923)
Ajustes	7,386	-	(2)	201	-	-	7,585
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	415	3,148	157	-	985	-	4,705
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(23,795)	(1,455)	(57)	(188)	(1,593)	-	(27,088)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2025	20,146	485	610	136	94	-	21,471
Al 31 de diciembre de 2024	19,469	1,503	690	201	404	323	22,590

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

13. Propiedades de inversión

- (a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Oficinas (b)	891,910	963,599
Urbanizaciones (c)	410,675	488,182
Industrial (d)	460,634	537,823
Centros comerciales (e)	174,068	652,560
Banco de tierras (f)	258,286	346,089
	<u>2,195,573</u>	<u>2,988,253</u>

- (b) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.
- (c) 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, Junín y Tacna. Los proyectos más importantes son Entrevalles y Alameda del Sol en Lima, Arenas de San Antonio en Cañete, Velamar en Ica, Villa Real en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, entre otros.
- (d) Corresponden a los terrenos industriales que tienen un total de 803.89 hectáreas ubicados en el distrito de Lurín (851.95 hectáreas al 31 de diciembre 2024).
- (e) Al 31 de diciembre del 2025, corresponde al Centro Comercial Camino Real situado en la ciudad de Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con una licencia de remodelación.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Al 31 de diciembre del 2024, corresponde al Centro Comercial Minka y al Centro Comercial Camino Real.

- (f) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (g) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas y estacionamientos por S/62,316 miles y S/60,065 miles, respectivamente.
- (h) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	2,988,253	3,135,302
Compra de inmuebles (i)	76,390	33,651
Costos incurridos por obras en curso (j)	26,360	31,771
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(104,487)	(43,323)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(30,819)	(18,662)
Baja de terreno Chutana (p)	(108,388)	-
Baja por operaciones discontinuadas, nota 1.6	(450,738)	-
Retiro de activo por derecho en uso	(13,238)	-
Cambios en el valor razonable de operación discontinuada, nota 1.6	(192)	4,573
Cambios en el valor razonable (K)	(187,568)	(155,059)
Saldo final	2,195,573	2,988,253

- (i) Al 31 de diciembre 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 denominado Carabayllo Menorca de 14.91 Has por S/48,585 miles, ambos ubicados en Lima, Velamar de 83.5Has por S/4,890 miles ubicado en Ica, Paz Centenario S.A. de 245 Has por S/13,924 miles, ubicado en Piura. Al 31 de diciembre de 2024, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terreno denominado Helguero, de 20.2 Has por S/33,386 miles ubicado en Piura.; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/265 miles.
- (j) Al 31 de diciembre 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; remodelaciones en Centro Comercial "Minka" y terrenos no operativos por S/10,591 miles, S/12,520 miles, S/204 miles, S/2,952 miles, S/93 miles, respectivamente.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 miles, respectivamente.

(k) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 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 S/(000)	2024 S/(000)
Industrial	(22,965)	(107,564)
Oficinas	(128,049)	(6,280)
Lotes y macrolotes	(5,836)	(41,570)
Centros comerciales	(30,718)	355
	<u>(187,568)</u>	<u>(155,059)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (I) 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 S/(000)	2024 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 S/(000)	2024 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	5.00%	45,039	57,628
Disminución	(5.00%)	(45,039)	(57,628)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	5.00%	42,648	59,723
Disminución	(5.00%)	(42,648)	(59,723)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	0.50%	(69,879)	(109,478)
Disminución	(0.50%)	83,203	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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (m) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2025:

	US\$000	Terceros S/(000)
Periodo		
Hasta un año	17,666	2,563
Entre uno y cinco años	30,248	9,742
Más de cinco años	3,484	4,894
Total	51,398	17,199

- (n) 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 S/(000)	2024 S/(000)
Hasta un año	62,064	105,643
Entre uno y cinco años	111,617	249,426
Más de cinco años	16,628	50,359

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

- (p) Contrato por predio adquirido en Chilca -
El 30 de marzo de 2021, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38,600 miles.

El 25 octubre 2022 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 primera cuota ascendente a US\$6,400 miles 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/12,400 miles y S/79,400 miles 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 en el cual se emitió sentencia de primera instancia el 22 de octubre de 2025, a través de la cual la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial (en adelante, la “Sala”) determinó que (i) la cláusula anticorrupción y resolución automática del contrato de compraventa del terreno de 60Has ejecutada por CDU fue jurídicamente válida, (ii) que la resolución por el incumplimiento de Sada Goray fue correctamente ejecutada, (iii) que todos los Vendedores asumen responsabilidad solidaria y que (iv) el Tribunal Arbitral había expuesto adecuadamente cada uno de los elementos de la responsabilidad civil, reconociendo el derecho de CDU para ser indemnizado. Sin embargo, la sentencia determinó que la determinación del daño otorgado a CDU no había sido fundamentada de manera suficiente, por lo que el Tribunal Arbitral debía volver a pronunciarse solo respecto de dicho extremo, lo que se encuentra pendiente a la fecha.

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 CDU respecto a la anulación del laudo arbitral solicitado por los Vendedores, CDU procedió a registrar la resolución del contrato al cierre del primer semestre 2025.

Al respecto, durante el segundo trimestre de 2025, CDU 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 2.10; (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 2.7.2; 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, la Compañía solo mantiene el “derecho de retención” como mecanismo de garantía hasta que se realice el pago indicado en el Laudo Arbitral.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Finalmente en los estados financieros consolidados se mantiene el registro de una pérdida por S/17,490 miles como otros gastos no operativos extraordinarios en el año 2022. Al 31 de diciembre de 2025, no existe expectativa de recuperar dicho importe.

14. Otros pasivos financieros

(a) 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 (b)	278,307	555,588	31,131	140,655	247,176	414,933
Pagarés (c)	118,210	185,611	118,210	185,611	-	-
Bonos (d)	305,579	460,483	6,385	7,458	299,194	453,025
	<u>702,096</u>	<u>1,201,682</u>	<u>155,726</u>	<u>333,724</u>	<u>546,370</u>	<u>867,958</u>

(b) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene vigentes préstamos de mediano plazo con bancos de Perú por S/278,307 miles a una tasa promedio de 7.20 por ciento. (al 31 de diciembre de 2024, por S/292,255 miles a una tasa promedio de 7.95 por ciento).

Los préstamos fueron utilizados para: (i) la compra de terrenos para lotes residenciales y habilitaciones urbanas; y (ii) reperfilar la deuda financiera existente.

Al 31 de diciembre de 2024 mantuvo un préstamo sindicado por US\$10,131 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161 por ciento y por S/14,620 miles a una tasa fija de 7.45 por ciento. Con fecha 3 de julio de 2025, la Compañía canceló en su totalidad su posición en el préstamo sindicado con recursos provenientes de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., producto de la operación de venta de sus subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C.

El Grupo se obliga a mantener en cumplimiento principalmente las siguientes obligaciones para sus deudas de mediano plazo, considerando los estados financieros de la división de Urbanizaciones (Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. e Inversiones Centenario S.A.A. separado):

- Ratio de cobertura de servicio de deuda medido como la división entre el EBITDA ajustado de los últimos doce meses más el efectivo y equivalentes de efectivo y el servicio de deuda de los últimos doce meses debe ser mayor 1.15 veces.
- Endeudamiento neto medido como la división entre la deuda neta y el EBITDA ajustado debe ser menor que 5.00 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene pagarés firmados para capital de trabajo por un total de S/114,000 miles con Banco BCI Perú S.A., Banco Interamericano de Finanzas S.A. e Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos, los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual ponderada de 6.56 por ciento, con vencimiento durante el año 2026.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantuvo pagarés firmados para capital de trabajo por S/120,500 miles con el Banco de Crédito del Perú, Scotiabank Perú S.A.A. e Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos, los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual ponderada de 7.91 por ciento. Asimismo, mantuvo pagarés por US\$15,000 miles con Interbank del Perú S.A.A. los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual de 8.55 por ciento.

(d) Bonos -

(d.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.

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.

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

Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.

Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos			
	bancarios S/(000)	Pagarés S/(000)	Bonos S/(000)	Total S/(000)
Saldo al 1 de enero 2024	607,582	199,903	460,467	1,267,952
Nuevos préstamos	80,000	176,420	-	256,420
Amortizaciones	(132,210)	(188,065)	(9)	(320,284)
Interés devengado, nota 22(b)	36,203	15,515	24,064	75,782
Interés devengado de operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	-	10,758	10,758
Interés pagado	(35,987)	(18,162)	(34,797)	(88,946)
Saldo al 1 de enero 2025	<u>555,588</u>	<u>185,611</u>	<u>460,483</u>	<u>1,201,682</u>
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	-	(135,525)	(135,525)
Nuevos préstamos	205,000	409,874	-	614,874
Amortizaciones	(480,770)	(472,924)	(18,972)	(972,666)
Interés devengado, nota 22(b)	25,757	13,336	23,496	62,589
Interés pagado	(27,268)	(17,687)	(23,903)	(68,858)
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>278,307</u>	<u>118,210</u>	<u>305,579</u>	<u>702,096</u>

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	278,307	555,588	295,044	587,082
Pagarés	118,210	185,611	118,210	185,611
Bonos	305,579	460,483	249,902	634,026
	<u>702,096</u>	<u>1,201,682</u>	<u>663,156</u>	<u>1,406,719</u>

Al 31 de diciembre 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 6.70 por ciento en moneda extranjera (6.15 por ciento en moneda nacional y 7.13 por ciento 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) Al 31 de diciembre de 2025, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/62,589 miles (S/75,782 miles al 31 de diciembre de 2024) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver nota 22(b).
- (h) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene aproximadamente US\$105,000 miles de líneas de crédito asignadas de las que ha utilizado aproximadamente US\$23,000 miles (al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía aproximadamente US\$66,262 miles de líneas de crédito asignadas de la que utilizó aproximadamente US\$39,605 miles).

15. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/171,054 miles (S/310,560 miles al 31 de diciembre de 2024) y corresponden principalmente a:

- (i) Al 31 de diciembre de 2025 mantiene obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/160,113 miles (S/310,549 miles Al 31 de diciembre de 2024).
- (ii) Al 31 de diciembre de 2025, mantienen obligaciones con relacionadas por S/10,941 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2024), ver nota 10(b).
- (iii) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Porción corriente	124,983	195,861
Porción no corriente	46,071	114,699
	<u>171,054</u>	<u>310,560</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) no devengan intereses. El Grupo no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Otras cuentas por pagar e Ingresos diferidos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Otras cuentas por pagar		
Anticipos de clientes (b)	10,642	4,114
Depósitos en garantía de clientes (c)	6,867	10,481
Impuesto a las ganancias por pagar	6,588	1,917
Participaciones por pagar	5,594	6,578
Depósitos en garantía de contratistas (d)	4,394	4,989
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,055	3,872
Impuestos laborales y beneficios sociales	952	1,108
Impuesto general a las ventas por pagar	110	502
Otras cuentas por pagar	4,381	4,052
	<u>42,583</u>	<u>37,613</u>
Ingresos diferidos		
Anticipos de clientes (e)	48,615	10,567
	<u>48,615</u>	<u>10,567</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo -		
Saldos al 1 de enero	<u>30,915</u>	<u>30,850</u>
Adiciones	1,626	1,209
Retiro	(233)	(1,144)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	<u>(6,297)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>26,011</u>	<u>30,915</u>
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	<u>(12,752)</u>	<u>(10,155)</u>
Adiciones, nota 20(a)	(2,660)	(2,858)
Adiciones por operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	(432)
Retiro	213	693
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	<u>2,591</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>(12,608)</u>	<u>(12,752)</u>
Valor neto	<u>13,403</u>	<u>18,163</u>

- (b) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pasivo por arrendamiento	14,305	36,173
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,690	3,340
Porción no corriente	<u>12,615</u>	<u>32,833</u>
	<u>14,305</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 7.13 por ciento y 9.18 por ciento en moneda nacional y entre 3.31 por ciento y 9.65 por ciento en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	36,173	38,257
Adiciones	1,626	1,209
Gastos por intereses financieros, nota 22(b)	1,090	1,913
Gastos por intereses financieros de operaciones discontinuas, notas 1(e)	-	373
Pago de intereses de arrendamientos	(1,090)	(2,286)
Pagos de arrendamiento	(8,594)	(2,399)
Baja de contratos	(14,071)	(1,144)
Diferencia en cambio, neto	1,972	250
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(2,801)	-
Saldo final	<u>14,305</u>	<u>36,173</u>

18. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias diferido, neto

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	(474,229)	(536,749)
Cargo al estado de resultados, nota 23(d)	31,456	61,177
Abono a otros resultados integrales	1,350	1,343
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	69,207	-
Al 31 de diciembre	<u>(372,216)</u>	<u>(474,229)</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Saldo al 1 de enero de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Otros resultados integrales S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Otros resultados integrales S/(000)	Operaciones discontinuas, nota 1.6 S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2025 S/(000)
Activo diferido -								
Pérdida Tributaria (*)	70,283	(11,727)	-	58,556	(19,308)	-	(4,050)	35,198
NIIF 15	4,061	208	-	4,269	3	-	-	4,272
NIIF 9	4,236	(190)	-	4,046	(1,848)	-	(124)	2,074
Arrendamientos	936	201	-	1,137	(1,609)	-	13	(459)
Valor razonable derivados a ORI	(2,693)	-	1,343	(1,350)	-	1,350	-	-
Provisiones	68,434	-	-	68,434	-	-	(846)	67,588
	<u>145,257</u>	<u>(11,508)</u>	<u>1,343</u>	<u>135,092</u>	<u>(22,762)</u>	<u>1,350</u>	<u>(5,007)</u>	<u>108,673</u>
Pasivo diferido -								
Depreciación acelerada	(105,410)	(5,185)	-	(110,595)	(6,608)	-	37,003	(80,200)
Venta a plazo	(217,903)	15,184	-	(202,719)	16,705	-	-	(186,014)
Mayor valor propiedades de inversión	(363,659)	44,393	-	(319,266)	55,389	-	36,838	(227,039)
Provisiones	4,966	18,293	-	23,259	(11,268)	-	-	11,991
Otros	-	-	-	-	-	-	373	373
	<u>(682,006)</u>	<u>72,685</u>	<u>-</u>	<u>(609,321)</u>	<u>54,218</u>	<u>-</u>	<u>74,214</u>	<u>(480,889)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(536,749)</u>	<u>61,177</u>	<u>1,343</u>	<u>(474,229)</u>	<u>31,456</u>	<u>1,350</u>	<u>69,207</u>	<u>(372,216)</u>

(*) En el 2025, el activo diferido por pérdidas tributarias disminuyó principalmente por la compensación de pérdidas tributarias en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/5,886 miles y atribución de pérdidas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/4,840 miles.

En el 2024, el activo diferido por pérdidas tributarias disminuyó principalmente por el castigo de la pérdida tributaria de Inversiones 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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	24,894	13,211
Impuestos diferidos pasivos	(397,110)	(487,440)
	<u>(372,216)</u>	<u>(474,229)</u>

19. Patrimonio

- (a) Capital emitido -

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 31 de diciembre 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	2,189	9.72
De 1.01 al 5.00	16	46.44
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	<u>2,209</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/0.86 (S/1.15 por acción al 31 de diciembre de 2024). Asimismo, la acción registró una frecuencia de negociación de 7.63 por ciento al 31 de diciembre de 2025 y 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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
Transferencia de resultados acumulados	5,324	2,545	7,869
Saldos al 31 de diciembre de 2024	107,078	73,073	180,151
Transferencia de resultados acumulados	4,959	-	4,959
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	(28,767)	(28,767)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	112,037	44,306	156,343

(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 por ciento de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento 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 de 2025, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/4,959 miles. En Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles.

(c.2) Otras reservas -

Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2024, la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C. constituyó reservas por S/2,545 miles.

Durante el 2025 el Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. transfirió el control a Arauco Holding S.A.C. transfiriendo las otras reservas por S/28,767 miles

(d) Resultados no realizados -

Incluyó 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(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/3,985 miles, cancelados en el 31 de mayo y el 30 de noviembre del 2025.

En Junta General de Accionistas de Centro Empresarial El Derby S.A. del 9 de mayo de 2024, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/4,015 miles, cancelados en el 31 de mayo y el 29 de noviembre del 2024.

(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. Costos y gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos, servicio y administración de inmuebles S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2025				
Servicios prestados por terceros (b)	22,552	41,045	59,005	122,602
Cargas de personal (c)	1,863	22,763	44,851	69,477
Tributos	-	61	10,852	10,913
Cargas diversas de gestión	217	2,220	4,116	6,553
Amortización	-	-	3,189	3,189
Amortización de activos por derecho en uso, nota 17(a)	-	-	2,660	2,660
Depreciación, nota 12	-	-	1,923	1,923
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, nota 7(e)	-	476	-	476
	24,632	66,565	126,596	217,793
2024				
Servicios prestados por terceros (b)	23,001	43,282	51,956	118,239
Cargas de personal (c)	6,798	13,653	38,100	58,551
Tributos	-	77	9,182	9,259
Cargas diversas de gestión	620	2,078	3,555	6,253
Amortización	-	-	2,651	2,651
Amortización de activos por derecho en uso, nota 17(a)	-	-	2,858	2,858
Depreciación, nota 12	-	-	2,991	2,991
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, nota 7(e)	-	38	-	38
	30,419	59,128	111,293	200,840

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Reparación y mantenimiento	27,457	27,200
Honorarios profesionales	27,833	21,634
Servicios de publicidad	19,024	20,036
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	15,209	16,282
Electricidad y agua	12,199	12,540
Seguridad y vigilancia	10,457	10,123
Alquileres (b.1)	4,595	4,756
Comisiones ventas y/ o alquiler	2,793	860
Gastos de comunicación	2,003	2,686
Otros	1,032	2,122
	<u>122,602</u>	<u>118,239</u>

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

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldos y salarios	45,852	39,220
Indemnizaciones de personal	7,135	2,272
Participación de trabajadores	5,578	6,675
Beneficios sociales	3,232	3,000
Aportes sociales	2,998	2,486
Remuneración al Directorio	1,304	1,304
Otros	3,378	3,594
	<u>69,477</u>	<u>58,551</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, nota 7(e)	429	533
Enajenación de acciones	184	-
Penalidades comerciales	146	65
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	94	508
Ingreso por venta de propiedades y equipo	2	-
Recupero impuestos municipales (*)	-	1,769
Contribuciones reembolsables (**)	-	1,075
Recupero de reembolsos de terceros	-	812
Otros	1,481	2,109
	<u>2,336</u>	<u>6,871</u>

(*) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.

(**) Durante el 2024, correspondió 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 asociados a proyectos (b.1)	8,057	431
Gastos por baja de terreno en propiedad de inversión (b.2)	6,915	-
Sanciones administrativas y fiscales	421	939
Gastos por siniestros	200	242
Castigo de anticipos otorgados a proveedores (b.3)	-	1,083
Otros	3,939	920
	<u>19,532</u>	<u>3,615</u>

(b.1) En el periodo 2025, los gastos de proyectos corresponden principalmente a S/5,860 miles relacionado a la compra de suministro de agua por proyectos terminados de Santa Maria, Esmeralda y Altos del Valle y dos transacciones extrajudiciales por S/1,500 miles y US\$60 miles, equivalente a S/203 miles, por contingencias asociadas a la compra extrajudicial de un terreno de 30 has y un lote ubicado en Carabayllo.

(b.2) Corresponde a la baja de los desembolsos realizados por el pago de alcabala y obras realizadas en el terreno de Chutana, como consecuencia del resultado de fallo del Poder Judicial ratificando el Laudo Arbitral.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b.3) En diciembre de 2024, Corporación Miyasato S.A.C - En Liquidación emitió notas de crédito por S/2,344 miles por obras no concluidas en el proyecto de remodelación de las torres de Camino Real, las cuales fueron compensadas con las facturas pendientes de pago, quedando un saldo por anticipo otorgado a proveedores de S/1,083 miles, el cual fue reconocido en el gasto por la baja probabilidad de recupero.

22. Ingresos y gastos financieros

- (a) Los ingresos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses moratorios de cuentas por cobrar	2,574	3,132
Intereses por contribuciones reembolsables	2,381	
Ingresos financieros por liquidación de instrumentos financieros derivados	2,156	
Intereses por depósitos en instituciones financieras	601	1,127
Otros ingresos financieros (*)	11,887	410
	<u>19,599</u>	<u>4,669</u>

(*) Corresponde principalmente a la reversa de gastos financieros no pagados por S/11,854 miles, como consecuencia de la resolución del contrato compraventa del terreno de Chutana 60 has.

- (b) Los gastos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, nota 14(e)	62,589	75,782
Devengamiento de costos transaccionales	6,866	5,844
Valor presente de cuentas por cobrar	1,249	-
Intereses de pasivos por arrendamientos, nota 17(c)	1,090	1,913
Intereses de terceros comerciales	811	4,352
Gastos financieros de derivados liquidados	-	82
Otros gastos financieros	17	169
	<u>72,622</u>	<u>88,142</u>

23. Situación tributaria

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros consolidados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado consolidado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

- (b) Ley del Impuesto a la Renta -
El Grupo está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2025 y 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 por ciento, 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:

Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2021, 2023, 2024 y 2025
Centro Empresarial El Derby S.A	2021 al 2025
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2021 al 2025
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2021 al 2025
Interamerica de Comercio S.A.	2021 al 2025
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2021 al 2025
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2021 al 2025
Inversiones San Silvestre S.A.	2021 al 2025
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	2021 al 2025
Centenario Hoteles S.A.C.	2021 al 2025

En Inversiones Centenario S.A.A., el periodo 2015 se encuentra abierto a fiscalización hasta el periodo 2025, debido a que se rectificó en diciembre de 2020, para corregir la determinación del impuesto a las ganancias de dicho periodo, principalmente por un ajuste en la partida de ventas a plazos.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

En el mes de noviembre de 2024, a la compañía Inversiones Centenario S.A.A. 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.

Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó una reclamación en enero de 2025, y considerando un resultado negativo, se presentó un recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal el 02 de octubre de 2025.

Con fecha 15 de noviembre del 2024, la Administración Tributaria inició una fiscalización del impuesto a la renta del periodo 2019. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/697 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó el recurso de reclamación en enero de 2026 contra la Resolución de Determinación notificada.

- (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	(44,679)	(48,754)
Diferido, nota 18(a)	<u>31,456</u>	<u>61,177</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(13,223)</u>	<u>12,423</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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		2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(100,355)	-	(118,994)	-
Utilidad antes de impuestos a las ganancias por operaciones discontinuadas	11,696	-	34,797	-
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	<u>(88,659)</u>	<u>(100.00)</u>	<u>(84,197)</u>	<u>(100.00)</u>
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	26,154	29.50	24,838	29.50
Agregados permanentes	(35,908)	(40.50)	(3,844)	(4.57)
Castigo de crédito fiscal	-	-	(1,900)	(2.26)
Castigo de pérdida tributaria reconocido como activo diferido	(1,965)	(2.22)	(5,575)	(6.62)
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta y cambio de estimado en la DJ (*)	(281)	(0.31)	(1,396)	(1.66)
Dividendos percibidos	43	0.05	300	0.36
Movimiento de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	<u>(1,266)</u>	<u>(1.43)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingreso por impuesto a las ganancias	<u>(13,223)</u>	<u>(14.91)</u>	<u>12,423</u>	<u>14.77</u>

(*) Por el año 2025, corresponde principalmente a los ajustes del impuesto a las ganancias como resultado de la fiscalización del periodo 2022 a la compañía Inversiones Centenario S.A.A. por S/241 miles y por el impuesto a las ganancias resultado de la fiscalización del periodo 2019 a la compañía Promoción Inmobiliaria de Sur S.A. por S/40 miles.

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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 por ciento 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 por ciento mensual) y la tasa aplicada a las devoluciones de pagos indebidos o en exceso (0.42 por ciento mensual). Es decir, se aplicará, en todos los casos, la tasa de interés moratorio (TIM) que actualmente es de 0.9 por ciento 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 por ciento 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 1 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 por ciento), puesto que la exoneración de estas rentas no ha sido prorrogada al 2024 ni al 2025.

SIRE -

Mediante la Resolución de Superintendencia No. 000293-2024/SUNAT se ha postergado la oportunidad del uso del Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) del periodo de enero 2025 al periodo de Julio 2025 para los sujetos del Régimen General que, al 31.12.2024, se encuentren obligados a llevar el Registro de Ventas e Ingresos Electrónico (RVIE) y el Registro de Compras Electrónicas (RCE), y hayan sido designados como principales Contribuyentes (PRICOS). Cabe precisar que los sujetos del Régimen General que no sean PRICOS, mantienen su obligación

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

de llevar el SIRE a partir del periodo enero 2025. Asimismo, mediante la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 392-2025/SUNAT que posterga la oportunidad de llevar el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) para determinados principales contribuyentes (PRICOS) cuyos ingresos netos superen las 2300 UIT hasta junio 2026.

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 operación

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Valor de lotes residenciales macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2025					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	463,337	90,407	137	(927)	552,954
Costo de venta	(208,576)	-	-	-	(208,576)
Costo de servicios	-	(24,541)	(91)	-	(24,632)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(28,801)	(128,042)	(30,559)	(166)	(187,568)
Utilidad bruta	<u>225,960</u>	<u>(62,176)</u>	<u>(30,513)</u>	<u>(1,093)</u>	<u>132,178</u>
Gastos de venta	(56,443)	(4,632)	(70)	(5,420)	(66,565)
Gastos de administración	(78,731)	(31,641)	(11,050)	(5,174)	(126,596)
Otros ingresos y gastos, neto	(16,133)	135	23	(1,221)	(17,196)
Utilidad (pérdida) operativa	<u>74,653</u>	<u>(98,314)</u>	<u>(41,610)</u>	<u>(12,908)</u>	<u>(78,179)</u>
Ingresos y gastos financieros	(24,979)	(25,828)	(965)	(1,251)	(53,023)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos y dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	-	-	-	(4,145)	(4,145)
Diferencia en cambio, neta	29,321	5,721	9	(59)	34,992
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	<u>78,995</u>	<u>(118,421)</u>	<u>(42,566)</u>	<u>(18,363)</u>	<u>(100,355)</u>
Activo corriente	688,793	41,472	3,409	4,755	738,429
Activo no corriente	1,575,268	1,191,346	193,742	47,411	3,007,767
Total activos de segmentos	<u>2,264,061</u>	<u>1,232,818</u>	<u>197,151</u>	<u>52,166</u>	<u>3,746,196</u>
Pasivo corriente	322,062	37,371	2,585	11,579	373,597
Pasivo no corriente	550,108	440,334	11,724	-	1,002,166
Total pasivos de segmentos	<u>872,170</u>	<u>477,705</u>	<u>14,309</u>	<u>11,579</u>	<u>1,375,763</u>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Valor de lotes residenciales macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2024					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	409,062	88,718	135	19,069	516,984
Costo de venta	(179,568)	-	--	(18,662)	(198,230)
Costo de servicios	-	(30,331)	(88)	-	(30,419)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(149,134)	(6,606)	348	333	(155,059)
Utilidad bruta	80,360	51,781	395	740	133,276
Gastos de venta	(50,859)	(3,441)	(83)	(4,745)	(59,128)
Gastos de administración	(72,074)	(18,472)	(16,435)	(4,312)	(111,293)
Otros ingresos y gastos, neto	2,442	(3,041)	-	3,855	3,256
Utilidad (pérdida) operativa	(40,131)	26,827	(16,123)	(4,462)	(33,889)
Ingresos y gastos financieros	(52,967)	(29,318)	(1,075)	(113)	(83,473)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos y dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	-	-	-	8,420	8,420
Diferencia en cambio, neta	(7,953)	(1,725)	(3)	(371)	(10,052)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(101,051)	(4,216)	(17,201)	3,474	(118,994)
Activo corriente	675,901	22,677	11,660	6,892	717,130
Activo no corriente	1,779,531	1,340,940	687,769	35,482	3,843,722
Total activos de segmentos	2,455,432	1,363,617	699,429	42,374	4,560,852
Pasivo corriente	520,918	34,327	15,745	10,115	581,105
Pasivo no corriente	783,930	564,907	154,093	-	1,502,930
Total pasivos de segmentos	1,304,848	599,234	169,838	10,115	2,084,035

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Pérdida por acción

La pérdida por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pérdida atribuible a la participación controlante de la Compañía	(98,208)	(77,524)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Pérdida básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.17)	(0.13)

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

26. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 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) 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 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 la Compañía 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 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 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, la misma que ha sido confirmada por la sentencia de segunda instancia. CDU presentó recurso de agravio constitucional y a la fecha se espera pronunciamiento. 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 60 has 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. El juzgado se volvió a pronunciar declarando fundada la demanda y CDU ha apelado la sentencia.

- (a.2) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - 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 los 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 INDECOPI y se encuentra pendiente la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter probable. El Grupo ha registrado una provisión por la contingencia en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado consolidado de situación financiera, ver nota 16.
- (a.3) En el año 2020, se notificó 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.
- (a.4) Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó un recurso de reclamación el 21 de enero de 2025 y presentó un recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal el 2 de octubre de 2025. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales esta contingencia es de carácter posible.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (a.5) Con fecha 15 de noviembre del 2024, la Administración Tributaria inició una fiscalización del impuesto a la renta del periodo 2019. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/697 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó el recurso de reclamación en enero de 2026 contra la Resolución de Determinación notificada.

En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, solo una parte de la contingencia es de carácter probable. La Compañía ha registrado una provisión por la contingencia por S/151 miles en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado consolidado de situación financiera, ver nota 16.

- (a.6) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/2,920 miles y US\$3,020 miles (al 31 de diciembre de 2024, por S/3,836 miles y US\$3,047 miles).

27. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2024, se mantuvo un instrumento financiero derivado como sigue:

Entidad	Valor de referencia de 2024 US\$(000)	Vencimiento
Scotiabank Perú S.A.A	104,000	17 de junio de 2026

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 por ciento relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda. El referido financiamiento se canceló en su totalidad el 3 de julio de 2025.

28. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros consolidados

Entre el 31 de diciembre 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.



COLEGIO DE
CONTADORES PÚBLICOS
DE LIMA

001- Nº 025748



CONSTANCIA DE HABILITACIÓN

El Decano y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que, en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**TANAKA, VALDIVIA, ARRIBAS & ASOCIADOS S.
CIVIL DE R.L.**

MATRÍCULA: SO761

Se encuentra, HABIL, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley N° 13253 y su modificación Ley N° 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el 31 de MARZO del 2027.

Lima, 31 de octubre de 2025.




CPC. Onofré Francisco Pizarro Chima
DECANO


CPC. Rafael César Orccón Herrera
DIRECTOR SECRETARIO

Partida Registral N° 01796283, Asiento 00016 del Registro de Personas Jurídicas - SUNARP

EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY

EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY

All Rights Reserved.