

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



Tanaka, Valdivia, Arribas & Asociados
Sociedad Civil de R. L

Shape the future
with confidence

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.

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171,
San Isidro

Lima II
Av. Jorge
Basadre 330,
San Isidro

Lima III
Av. Jorge
Basadre 350,
San Isidro

Arequipa
Edificio City Center,
piso 13, Torre Sur,
Cerro Colorado

Trujillo
Av. El Golf 591,
Víctor Larco Herrera, Sede
Miguel Ángel Quijano Doig,
La Libertad

Chiclayo (satélite)
Av. Federico Villareal 115,
Lambayeque

Cusco (satélite)
Jr. Ricardo Palma #18,
Urb. Santa Mónica,
Wanchaq

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.



Shape the future
with confidence

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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Mc Lauchlan'.

Stephanie Mc Lauchlan
Socia
C.P.C.C. Matrícula N°33000

Venoka, Valdina, 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		<u>738,429</u>	<u>717,130</u>	Total pasivos corrientes		<u>373,597</u>	<u>581,105</u>
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		<u>1,002,166</u>	<u>1,502,930</u>
Propiedades y equipo, neto	12	21,471	22,590	Total pasivos		<u>1,375,763</u>	<u>2,084,035</u>
Propiedades de inversión	13	2,195,573	2,988,253				
Activos intangibles, neto		22,129	22,049	Patrimonio neto	19		
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	24,894	13,211	Capital emitido		577,245	577,245
Total activos no corrientes		<u>3,007,767</u>	<u>3,843,722</u>	Capital adicional		507,736	507,736
Total activos		<u>3,746,196</u>	<u>4,560,852</u>	Otras reservas		2,270	2,270
				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		<u>2,310,333</u>	<u>2,409,060</u>
				Participación no controlante		60,100	67,757
				Total patrimonio neto		<u>2,370,433</u>	<u>2,476,817</u>
				Total pasivos y patrimonio neto		<u>3,746,196</u>	<u>4,560,852</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 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		<u>(100,355)</u>	<u>(118,994)</u>
Gastos (ingreso) por impuesto a las ganancias	23(d)	<u>(13,223)</u>	<u>12,423</u>
Pérdida neta de operaciones continuas		<u>(113,578)</u>	<u>(106,571)</u>
Ganancia neta por operaciones discontinuadas	1.6	<u>11,696</u>	<u>34,797</u>
Pérdida neta		<u>(101,882)</u>	<u>(71,774)</u>
Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(98,208)	(77,524)
Participación no controlante		<u>(3,674)</u>	<u>5,750</u>
		<u>(101,882)</u>	<u>(71,774)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>
Pérdida por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	<u>(0.17)</u>	<u>(0.13)</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 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	263,771	-
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)	(3,985)	(4,015)
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	<u>8,276</u>
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	<u>205,855</u>
Total pasivo	<u>214,131</u>

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	<u>43,592</u>	<u>70,027</u>
Costo de venta de macrolotes	(14,316)	-
Costos por arrendamiento y otros servicios	(9,210)	(14,707)
Total costo de ventas	<u>(23,526)</u>	<u>(14,707)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(192)	4,573
Utilidad bruta	<u>19,874</u>	<u>59,893</u>
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	<u>17,423</u>	<u>46,128</u>
Ingresos financieros	21	11
Gastos financieros	(5,535)	(11,243)
Diferencia en cambio, neto	(213)	(99)
Utilidad procedente de operaciones mantenidas para la venta	<u>11,696</u>	<u>34,797</u>

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 recuperado de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 transfieren 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	<u>581,105</u>	<u>-</u>	<u>581,105</u>

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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	<u>(136,970)</u>	<u>(144,416)</u>
Deuda neta (a)	<u>793,068</u>	<u>1,441,612</u>
Total patrimonio (b)	<u>2,370,433</u>	<u>2,476,817</u>
Ratio de apalancamiento (a/b)	<u>0.33</u>	<u>0.58</u>

- (*) El Grupo en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado consolidado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,195,573</u>	<u>2,195,573</u>
	<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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 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)	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 NIF 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	<u>14,306</u>	<u>15,383</u>

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

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 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)

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 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)	76522	(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 (*)	617,389	126,783	61,702	805,874

(*) 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:

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 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	(1,220)	(560)	3,674	1,894
Saldo al final del año (*)	1,533	816	7,124	9,473

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 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 (*)	2,384	1,197	6,879	10,460

(*) 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (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:

	<u>Participación en el capital</u>		<u>Valor en libros</u>	
	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)	<u>1,171</u>	<u>577</u>
Saldo final	<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

(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).

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 pólizas 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	<u>2,195,573</u>	<u>2,988,253</u>

- (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:

Periodo	Terceros	
	US\$000	S/(000)
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	2024
	S/(000)	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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 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) reperfilarse 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			Total S/(000)
	bancarios S/(000)	Pagarés S/(000)	Bonos 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 discontinuas, 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 discontinuadas, 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	<u>107,078</u>	<u>73,073</u>	<u>180,151</u>
Transferencia de resultados acumulados	4,959	-	4,959
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	(28,767)	(28,767)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>112,037</u>	<u>44,306</u>	<u>156,343</u>

(c.1) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10 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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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
	<u>24,632</u>	<u>66,565</u>	<u>126,596</u>	<u>217,793</u>
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
	<u>30,419</u>	<u>59,128</u>	<u>111,293</u>	<u>200,840</u>

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, nota7(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	<u>1,481</u>	<u>2,109</u>
	<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	<u>3,939</u>	<u>920</u>
	<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 María, 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>

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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 a 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	225,960	(62,176)	(30,513)	(1,093)	132,178
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	74,653	(98,314)	(41,610)	(12,908)	(78,179)
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	78,995	(118,421)	(42,566)	(18,363)	(100,355)
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	2,264,061	1,232,818	197,151	52,166	3,746,196
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	872,170	477,705	14,309	11,579	1,375,763

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.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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- N° 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. Onofre 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.