

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

Inversiones Centenario S.A.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

Contenido

Estados financieros separados

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

Estado separado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de resultados integrales

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

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de cambios en el patrimonio neto

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Estado separado de flujos de efectivo

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

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

Estado de flujos de efectivo (continuación)

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

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

Inversiones Centenario S.A.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Identificación

1.1. Constitución y operaciones -

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

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

1.2. Actividad económica -

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

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

1.3. Estados financieros consolidados -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

1.4 Aprobación de los estados financieros separados -

Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados al Directorio para aprobar su emisión y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, que se realizará dentro de los plazos establecidos por Ley para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia, los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2025 adjuntos serán aprobados por el directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2025.

2. Resumen de políticas contables significativas

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

2.1. Bases de preparación y presentación -

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

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

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

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

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, excepto por las inversiones financieras a valor razonable con cambio en otros resultados

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

2.2 Normas, modificaciones e interpretaciones -

2.2.1 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones:

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

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

- Modificaciones a la NIC 21: Falta de intercambiabilidad:

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

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

Estas modificaciones no han tenido un impacto en la Compañía.

2.2.2 Normas emitidas que todavía no entran en vigor

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF – Volumen 11 -
En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B38 y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un 'agente de facto', y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada. La Compañía está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y las notas a los estados financieros.

- NIIF 18: Presentación a información a revelar en los estados financieros -
En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

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

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

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

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

- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones -

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

2.3 Información por segmentos (nota 23) -

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

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

Moneda funcional y de presentación -

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

Transacciones y saldos -

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

2.5 Efectivo y equivalente de efectivo (nota 6) -

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

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

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

2.6.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

El modelo de negocios de la Compañía para manejar activos financieros se refiere a cómo maneja sus activos financieros para generar flujos de caja. El modelo de negocios determina si los flujos de caja resultarán de cobrar los flujos de caja contractuales, vender los activos financieros, o ambos.

Medición posterior -

Para propósitos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -

Esta categoría es la más relevante para la Compañía. La Compañía mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener los activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.
- Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.
- Los activos financieros de la Compañía mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

(b) Activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos de deuda) -

La Compañía mide los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si las dos condiciones siguientes se cumplen:

Notas a los estados financieros (continuación)

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego vender ese activo financiero; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.
- La Compañía no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

(c) Activos financieros designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (instrumentos patrimoniales) -

Al momento del reconocimiento inicial, la Compañía elige clasificar irrevocablemente sus instrumentos patrimoniales como instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales cuando ellos cumplen la definición de patrimonio según la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” y no se mantienen para negociación. La clasificación se determina sobre la base de instrumento por instrumento.

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado separado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como un 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 separado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable, son reconocidos en el estado separado de otros resultados integrales.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

Baja en cuentas -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Deterioro de activos financieros -

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

- Cuentas por cobrar comerciales por venta de lotes residenciales y macrolotes.
- Cuentas por cobrar a relacionadas.

Para aquellos activos financieros distintos de las inversiones financieras y la cartera de créditos, la Gerencia de la Compañía realiza el cálculo de la pérdida esperada concluyendo que la misma no es significativa, debido a que el periodo máximo que se ha considerado para medir las pérdidas crediticias esperadas es muy reducido y/o la contraparte son entidades que gozan de una alta calificación crediticia.

El mecanismo del cálculo de pérdida esperada se describe a continuación y los elementos claves son los siguientes:

- Probabilidad de incumplimiento (probability of default o PD): Es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte de tiempo determinado. Un incumplimiento solo puede ocurrir en un momento determinado durante el período evaluado, siempre que el activo financiero no haya sido dado de baja previamente y todavía se encuentre en la cartera.
- Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD): La exposición al incumplimiento es un estimado de la exposición a incumplimiento en cada fecha, teniendo en cuenta los cambios esperados en la exposición después de la fecha de reporte, incluidos los reembolsos del principal e intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default o LGD): La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un periodo dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD.

El período máximo para el cual se determinan las pérdidas crediticias es la vida contractual del instrumento (considerando los prepagos), a menos que la Compañía tenga el derecho legal de terminar dicha vida contractual de forma anticipada.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se contabilizan y se revelan por separado, las cuales son contabilizadas como un ajuste en el importe bruto en libros del activo financiero.

El mecanismo del método de la pérdida esperada se resume a continuación:

- Etapa 1:
La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. La Compañía calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por la Compañía.
- Etapa 2:
Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la estimación por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Etapa 3:**
Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100 por ciento.

Castigos -

Los activos financieros se castigan parcial o totalmente solo cuando la Compañía ya no tenga expectativas razonables de recuperar el activo financiero. Si el importe a castigar es mayor que la asignación por pérdida acumulada, la diferencia se trata como una adición a la pérdida acumulada que luego se aplica contra el valor en libros bruto. Cualquier recuperación posterior se reconoce como un recuperado por pérdida crediticia.

2.6.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.7 Cuentas por cobrar comerciales (nota 7) -

Las cuentas por cobrar provienen sustancialmente de la venta de bienes (terrenos), los servicios de planificación y organización prestados a partes relacionadas, y representan el derecho de la Compañía a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (nota 2.6.1).

2.8 Inventarios (nota 9) -

Los inventarios comprenden principalmente los terrenos en desarrollo y lotes de terrenos terminados destinados a la venta.

Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

El valor de ingreso a inventarios de inmuebles como resultado de un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el inicio de su desarrollo con miras a su venta, es el costo asumido que corresponde a su valor razonable a la fecha de la reclasificación.

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la habilitación y/o construcción.

Por las reducciones del valor en libros de los inventarios a su valor neto realizable de ser el caso, se constituye una estimación para desvalorización de inventarios con cargo a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

2.9 Propiedades de inversión (nota 12) -

Los inmuebles que se mantienen para la apreciación de su valor y que no son ocupados por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión también incluyen inmuebles que están en proceso de construcción o de desarrollo para su posterior uso como propiedades de inversión y no para venderse en el corto plazo.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción relacionados y, en los casos aplicables, los costos financieros. Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las propiedades de inversión se determina al cierre del periodo sobre el que se informa y está determinado sobre precios de mercado, ajustado de ser aplicable, por cualquier diferencia en la naturaleza, ubicación y condición de cada activo específico. De no contar con información disponible, la Compañía usa métodos de valuación alternativos tales como precios recientes en mercados menos activos. Las valuaciones son realizadas por profesionales externos a la Compañía, que tienen experiencia en la valuación de activos de la misma ubicación y categoría de los inmuebles sujetos a valuación y alternativamente por estimaciones de la Gerencia. Los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en el estado separado de resultados, en el rubro "Ganancia o pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

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

Notas a los estados financieros (continuación)

inversión en proceso de construcción cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero.

Desembolsos subsecuentes se capitalizan en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que beneficios asociados al desembolso fluyan a la Compañía y el costo de la partida se pueda medir de manera confiable. Todos los costos de mantenimiento y de reparación se reconocen en resultados conforme se incurren. Cuando un componente de propiedades de inversión se sustituye, el valor en libros de la partida reemplazada se da de baja.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta o se genera la intención de venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

Si las propiedades de inversión se ocupan por la Compañía, se reclasifican a la cuenta de propiedades y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se transforma en el costo del activo para propósitos contables subsecuentes.

Si un inmueble ocupado por la Compañía se convierte en propiedad de inversión porque la Gerencia decide cambiar su uso, cualquier diferencia resultante entre su valor en libros y su valor razonable a la fecha de la transferencia se trata de la misma forma que una revaluación de acuerdo con lo requerido por la NIC 16 'Propiedades, planta y equipo'. En caso de que el inmueble se encuentre deteriorado cualquier incremento que resulte en el valor en libros del inmueble se reconoce en resultados en la medida que revierta una pérdida por deterioro previamente reconocida, y cualquier incremento remanente se reconoce en otros resultados integrales y se reconoce un incremento directamente en el patrimonio en la cuenta excedente de revaluación. Cualquier reducción en el valor en libros del inmueble se reconoce inicialmente en otros resultados integrales para cubrir cualquier excedente de revaluación previamente reconocido, y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociada (nota 11) -

La Compañía reconoce en los estados financieros separados las inversiones en subsidiarias y asociada al costo.

Notas a los estados financieros (continuación)

Subsidiarias -

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene el poder de controlar y dirigir sus actividades relevantes, tales como sus políticas operativas y financieras, generalmente por ser propietario de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto; asimismo, la entidad está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad.

Asociadas -

Las asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce una influencia significativa pero no control, generalmente se ejerce influencia significativa si la participación es igual o mayor al 20 por ciento del capital, salvo que siendo la participación menor al 20 por ciento, pueda demostrarse claramente que existe tal influencia significativa.

La existencia de influencia significativa por parte de la Compañía se evidencia a través de las siguientes consideraciones:

- Participación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada; y
- Participación en los procesos de fijación de políticas, entre los que se incluyen las decisiones sobre dividendos y otras distribuciones.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía mantiene influencia significativa sobre su inversión descrita como asociada, ver nota 11.

2.11 Deterioro de activos no financieros -

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

2.12 Cuentas por pagar comerciales (nota 14) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

2.13 Beneficios a los empleados (nota 19(b) -

(a) Participación en las utilidades -

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

(b) Gratificaciones -

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

(c) Compensación por tiempo de servicios -

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

(d) Vacaciones -

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

2.14 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (notas 16 y 22) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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

2.15 Ingresos diferidos -

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

2.16 Provisiones -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.17 Pasivos y activos contingentes (nota 25) -

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

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

2.18 Capital (nota 17) -

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (notas 9, 18 y 19) -

Los ingresos de la Compañía se derivan de: (i) venta de terrenos habilitados (lotes residenciales y macrolotes); y (ii) los servicios de asesoramiento administrativo prestados a sus relacionadas. En adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.

(a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -

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

- El ingreso por la venta de lotes residenciales y macrolotes -
Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales y macrolotes.
- Obligación de desempeño -
La Compañía tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes residenciales y macrolotes; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.
- Probabilidad de cobro a los clientes -
En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, la Compañía realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, la Compañía ajusta el ingreso y costo relacionado a la “venta de lotes residenciales” en el estado separado de resultados. El factor es actualizado mensualmente. Ver nota 4.2.b.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Resolución de contratos de venta de lotes -
La Compañía conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de cuatro cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, la Compañía podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30 por ciento) del precio de venta al contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables de la Compañía al costo original de la venta.
- (c) Otros ingresos operativos -
La Compañía presta servicios por asesoramiento administrativo a sus relacionados de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.
- (d) Ingreso por intereses -
Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- (e) Dividendos recibidos -
Los dividendos recibidos por la inversión en subsidiarias y asociada se presentan en el rubro "Ingresos por dividendos recibidos de subsidiarias y asociada" del estado separado de resultados.
- (f) Costos y gastos -
Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.20 Distribución de dividendos (nota 17(d)) -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros separados en el período en que los dividendos se aprueban.

2.21 Utilidad por acción (nota 24) -

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

Notas a los estados financieros (continuación)

2.22 Eventos subsecuentes (nota 26) -

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

3. Administración de riesgos financieros

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgo de mercado -

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

(i) Riesgo de tipo de cambio -

La Compañía está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

Notas a los estados financieros (continuación)

El riesgo cambiario surge cuando la Compañía presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia de la Compañía ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura.

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

	2025 US\$(000)	2024 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	843	73
Cuentas por cobrar comerciales	5,057	6,515
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	16,398	8,095
Otras cuentas por cobrar	1	3
	<u>22,299</u>	<u>14,686</u>
Pasivos		
Otros pasivos financieros	-	(10,148)
Cuentas por pagar comerciales	(528)	(495)
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	(29,733)
Pasivo por arrendamiento	(1,092)	(1,254)
Otras cuentas por pagar	(396)	(516)
	<u>(2,016)</u>	<u>(42,146)</u>
Posición activa (pasiva), neta	<u>20,283</u>	<u>(27,460)</u>

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones.

Asimismo, durante el 2025 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/1,696 miles (pérdida por diferencia en cambio neta por S/2,362 miles en el 2024).

Análisis de sensibilidad	Variación en tasa de cambio	2025	2024
	%	S/000	S/000
Devaluación			
Sol	5	3,410	(5,168)
Sol	10	6,821	(10,336)
Revaluación			
Sol	5	(3,410)	5,168
Sol	10	(6,821)	10,336

(ii) Riesgo de precio de los títulos de patrimonio -

Notas a los estados financieros (continuación)

Las inversiones de la Compañía en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia de la Compañía revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.

- (iii) **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -**
El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge principalmente de sus otros pasivos financieros a largo plazo. Los otros pasivos financieros a tasas variables que expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Los otros pasivos financieros a tasas fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene obligaciones a tasa variable. (Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo una obligación a tasa variable por el préstamo sindicado), ver nota 13.

La Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo para sus préstamos a tasa fija y variables, por lo cual asume este riesgo.

A raíz de la discontinuación de la Tasa Libor en julio del 2023, la Compañía migró a la Tasa SOFR como tasa variable para las deudas correspondientes.

Si la tasa SOFR de la porción no cubierta del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1 por ciento durante los 6 meses que permaneció vigente en 2025, habría impacto en los resultados en S/177 miles en ese periodo (S/475 miles durante todo el periodo 2024).

El riesgo de tasa de interés es monitoreado mensualmente por la Gerencia de la Compañía y, con la cancelación del financiamiento indicado, se ha eliminado el riesgo de tasa de interés de las deudas a tasa variable.

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

Las otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no devengan intereses y tienen vencimiento menor a un año.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente. La Compañía está expuesta a los riesgos crediticios en sus actividades de financiación, incluidos depósitos en bancos e instituciones financieras.

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Probabilidad de incumplimiento (PD) -

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

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

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

Años	Zona			
	Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	2.5%	2.9%	2.8%	2.7%
2	4.9%	5.7%	5.6%	5.3%
3	7.3%	8.5%	8.3%	7.9%
4	9.6%	11.1%	10.9%	10.3%
5	11.9%	13.7%	13.4%	12.7%
6	14.1%	16.2%	15.9%	15.1%
7	16.2%	18.6%	18.3%	17.4%
8	18.3%	21.0%	20.6%	19.6%
9	20.4%	23.3%	22.9%	21.8%
10	22.4%	25.5%	25.1%	23.9%

Estos cálculos deben ser monitoreados de manera frecuente debido a que pueden existir factores que con el paso del tiempo incidan de manera negativa o positiva en los resultados de las PD.

El ajuste macroeconómico requerido por la normativa no ha sido relevante en el cálculo de la pérdida esperada de los años 2025 y de 2024. Sin embargo, deberá monitorearse frecuentemente por la situación pudiera cambiar en el transcurso del tiempo.

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") –

Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

Los supuestos relevantes en el cálculo de la LGD han sido los siguientes:

- Marca de default de aquellos activos que presentaban más de 90 días de mora.
Recuperaciones en un periodo de 18 meses.
- Costo de venta del terreno.
- Tasa de descuento anual.
- Ubicación del proyecto.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de LGD para cada zona:

Notas a los estados financieros (continuación)

Zona	LGD
Centro	15.7%
Lima	11.8%
Sur	12.3%
Norte	9.6%

Exposición al incumplimiento (exposure at default o EAD) -

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

Definición de default -

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

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

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

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

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

Incremento significativo del riesgo de crédito –

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

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

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

Información prospectiva -

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Cuentas por cobrar resultantes de la venta de terrenos -

El riesgo de crédito de los clientes se gestiona exigiendo a los clientes el pago de anticipos antes de la transferencia de propiedad, la aplicación de tasas de interés por los pagos a cuotas (180 cuotas como máximo) y la retención de la propiedad legal del bien hasta la cancelación completa del mismo; por lo tanto, se elimina sustancialmente el riesgo de crédito en la Compañía en este sentido.

Instrumentos financieros y depósitos en efectivo -

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras es gestionado por la tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo crediticio. La inversión de los excedentes de fondos se realiza únicamente con contrapartes aprobadas (instituciones financieras de primer nivel con calidad crediticia A+ y A-), sin exceder el 35 por ciento del saldo de efectivo total en cada institución financiera.

La máxima exposición de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 es el valor en libros de cada clase de instrumento financiero (efectivo y equivalente de efectivo y otras cuentas por cobrar). El valor razonable de estos saldos al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se aproxima a su valor en libros.

(c) Riesgo de liquidez -

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

La Gerencia de Finanzas de la Compañía supervisa las proyecciones de flujo de efectivo realizadas sobre sus requerimientos de liquidez para asegurar que haya suficiente efectivo para cubrir las necesidades operacionales, manteniendo suficiente margen en las líneas de crédito no usadas (ver nota 13), de modo que la Compañía no incumpla con los límites de endeudamiento o con las garantías (covenants), de ser aplicable, sobre cualquier línea de crédito.

Dichas proyecciones toman en consideración los planes de financiamiento de deuda de la Compañía, cumplimiento de covenants, cumplimiento de los objetivos de ratios financieros del estado separado de situación financiera, entre otros.

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Otros pasivos financieros (*)	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	11,026	-	11,026
Cuentas por pagar a relacionadas	70	-	70
Pasivo por arrendamiento (**)	1,470	2,675	4,145
Otras cuentas por pagar (***)	9,209	-	9,209
	<u>21,775</u>	<u>2,675</u>	<u>24,450</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Otros pasivos financieros (*)	81,191	54,237	135,428
Cuentas por pagar comerciales	11,514	-	11,514
Cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
Pasivo por arrendamiento (**)	1,283	4,278	5,561
Otras cuentas por pagar (***)	11,892	-	11,892
	<u>105,880</u>	<u>191,262</u>	<u>297,142</u>

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2024 por S/7,575 miles.

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre de 2025 por S/467 miles (S/831 miles al 31 de diciembre de 2024).

(***) No incluye anticipo de clientes y tributos por pagar por S/407 miles y por S/240 miles, respectivamente (Pasivos por impuesto a las ganancias, anticipo de clientes, tributos por pagar por S/1,522 miles, S/282 miles y S/562 miles, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024).

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede monitorear el importe de los dividendos pagados a los accionistas, devolver capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir su deuda.

No se han realizado cambios en los objetivos, políticas y procesos para la administración del capital durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Los ratios de apalancamiento del negocio de lotes residenciales al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fueron como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos (*)	24,630	291,102
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo (nota 6)	<u>(10,894)</u>	<u>(35,136)</u>
Deuda neta (A)	<u>13,736</u>	<u>255,966</u>
Total patrimonio (B)	<u>2,262,826</u>	<u>2,236,870</u>
Ratio de apalancamiento (A/B)	<u>0.01</u>	<u>0.11</u>

(*) La Compañía en sus pasivos financieros incluye todos los pasivos del estado separado de situación financiera, con excepción de ingresos diferidos y pasivo por impuesto a las ganancias diferido.

3.3 Estimación del valor razonable -

Para la clasificación del tipo de valorización utilizada por la Compañía para sus activos y pasivos a valor razonable, se han establecido los siguientes niveles de medición:

- Nivel 1: Medición basada en valores de cotización en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Medición basada en información sobre el activo o pasivo distinta a valores de cotización (Nivel 1) pero que puede ser confirmada, sea directa (por ejemplo, precios) o indirectamente (por ejemplo, provenientes de precios).
- Nivel 3: Medición basada en información sobre el activo o pasivo que no proviene de fuentes que puedan ser confirmadas en el mercado (es decir, información no observable, generalmente basada en estimados y supuestos internos de la Compañía).

La siguiente tabla presenta los activos de la Compañía medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Activos				
Al 31 de diciembre de 2025				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	436	-	-	436
Propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,758</u>	<u>18,758</u>
	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>18,758</u>	<u>19,194</u>
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total

Notas a los estados financieros (continuación)

	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos				
Al 31 de diciembre de 2024				
Activos financieros a valor razonable				
con cambios en otros resultados				
integrales	726	-	-	726
Propiedades de inversión	-	-	18,939	18,939
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>18,939</u>	<u>19,665</u>

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

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

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

La Compañía estima que los valores en libros de sus activos y pasivos de corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se revelan en nota 13.

4. Estimados y criterios contables críticos

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Gerencia, las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año se presentan a continuación:

(i) Deterioro de inversiones -

La Compañía evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, la

Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

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

(iii) Pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales -

Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos de la Compañía se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la nota 3.1.b.i. y nota 7(g).

Notas a los estados financieros (continuación)

(iv) Impuestos -

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

Los impuestos a la ganancia diferidos activos y pasivos se calculan sobre la base de las diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos y los respectivos montos en los estados financieros separados, usando las tasas tributarias que se aplican para cada año en el que la diferencia temporal se espera revertir.

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

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la exposición de la Compañía con relación a contingencias tributarias es remota.

4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -

(a) Cambio de uso de propiedades de inversión (nota 2.9)

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

(b) Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (nota 2.19(a))

Como se describe en la nota 2.19(a), la política de la Compañía para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Instrumentos financieros por categorías

5.1 Instrumentos financieros por categoría -

A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de 2024:

	Al 31 de diciembre de 2025		
	Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integral		
	S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	10,894	10,894
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	263,915	263,915
Otras cuentas por cobrar (*)	-	568	568
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	73,314	73,314
Inversiones financieras	436	-	436
	<u>436</u>	<u>348,691</u>	<u>349,127</u>
Pasivos financieros			
Otros pasivos financieros	-	-	-
Pasivo por arrendamiento	-	3,678	3,678
Cuentas por pagar comerciales	-	11,026	11,026
Otras cuentas por pagar (**)	-	9,209	9,209
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	70	70
	<u>-</u>	<u>23,983</u>	<u>23,983</u>

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos ni anticipos a proveedores.

(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar ni anticipos de clientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024			
Instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integral			
	S/(000)	Costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Activos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	-	35,136	35,136
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	336,867	336,867
Otras cuentas por cobrar (*)	-	1,550	1,550
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	-	40,059	40,059
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	726
	<u>726</u>	<u>413,612</u>	<u>414,338</u>
Pasivos financieros			
Otros pasivos financieros	-	127,853	127,853
Pasivo por arrendamiento	-	4,730	4,730
Cuentas por pagar comerciales	-	11,514	11,514
Otras cuentas por pagar (**)	-	11,892	11,892
Otras cuentas por pagar a relacionadas	-	132,747	132,747
	<u>-</u>	<u>288,736</u>	<u>288,736</u>

(*) No incluyen saldos a favor de impuestos, proyectos de obras por impuestos, ni anticipos a proveedores.

(**) No incluyen impuestos por pagar, tributos por pagar, ni anticipos de clientes.

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

La calidad crediticia de los activos financieros se presenta de la siguiente manera:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Efectivo y equivalente de efectivo (*)		
A+	10,608	34,196
A	282	935
	<u>10,890</u>	<u>35,131</u>

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

2025 S/(000)	2024 S/(000)
-----------------	-----------------

Notas a los estados financieros (continuación)

Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

P1-	<u>436</u>	<u>726</u>
-----	------------	------------

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

Dividendos recibidos -

Con fecha 28 de mayo de 2025, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 23 de abril de 2025 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por S/145 miles. Al 31 de diciembre de 2025, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1,017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

Rescate de aportes de capital -

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

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

6. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas corrientes (b)	10,890	35,131
Fondo fijo	<u>4</u>	<u>5</u>
	<u>10,894</u>	<u>35,136</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) La Compañía mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/8,052 miles y US\$843 miles en moneda extranjera (S/34,856 miles y US\$73 miles al 31 de diciembre de 2024). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de la recaudación de las cobranzas de la Compañía.
- (c) Durante el 2025, la Compañía mantuvo depósitos a plazo en moneda nacional con vencimientos de 3 días y 24 días, respectivamente en entidades financieras locales. Al 31 de diciembre de 2025, los depósitos a plazo generaron ganancias por S/122 miles (S/74 miles al 31 de diciembre de 2024). Ver nota 21(a).

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

- (a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar por ventas de lotes residenciales (b)	263,478	344,237
Cuentas por cobrar a arrendatarios (c) y (f)	105	89
Cuentas por cobrar a relacionadas, nota 10 (b)	9,191	5,409
Provisión por resolución de contratos por venta de lotes residenciales bajo NIIF 15, nota 2.19(a)	(3,785)	(8,440)
	<u>268,989</u>	<u>341,295</u>
Menos -		
Provisión por pérdida crediticia esperada (d) y (e)	(5,074)	(4,428)
	<u>263,915</u>	<u>336,867</u>
Por plazo -		
Porción corriente	64,008	79,795
Porción no corriente	199,907	257,072
	<u>263,915</u>	<u>336,867</u>

- (b) Corresponden a ventas de lotes residenciales que son financiados directamente por la Compañía en moneda nacional y moneda extranjera hasta en 15 años, desde la fecha de suscripción del contrato de venta; generándose un interés a tasa efectiva anual entre 19 por ciento al 26 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía ha reconocido S/50,799 miles y S/52,540 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado separado de resultados. Por las ventas a plazo, la Compañía mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (c) Corresponde a cuentas por cobrar por el arrendamiento de bienes inmuebles de la Compañía a terceros de años anteriores las cuales están sustancialmente deterioradas. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Compañía no realiza la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) El riesgo de crédito de cliente es gestionado de acuerdo con la política y procedimientos establecidos por la Compañía. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.

(e) El movimiento de la provisión por la pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	4,428	7,907
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados, nota 19(a)	711	8
Recupero de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	(2)	(3,487)
Otros	(63)	-
Saldo final	<u>5,074</u>	<u>4,428</u>

Durante el 2025 y 2024, la Compañía generó recuperos de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por S/2 miles y S/3,487 miles, respectivamente, por lotes residenciales debido a la recuperación de cuentas con retraso producto de la reactivación económica.

(f) La exposición al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía por arrendamiento, sobre las cuales la Compañía ha aplicado el método simplificado, es como sigue:

	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida crediticia esperada S/(000)	Neto S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	105	(105)	-
	<u>105</u>	<u>(105)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2024			
Vencidas -			
De 1 a 180 días	-	-	-
Mayores a 180 días	89	(89)	-
	<u>89</u>	<u>(89)</u>	<u>-</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	222,552	67,681	31,123	321,356
Nuevos activos originados	19,397	2,400	386	22,183
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(55,114)	(11,233)	(437)	(66,784)
Transferencias a la Etapa 1	24,188	(20,914)	(3,274)	-
Transferencias a la Etapa 2	(28,726)	31,105	(2,379)	-
Transferencias a la Etapa 3	(3,587)	(6,478)	10,065	-
Castigos	(8,582)	(7,193)	(9,549)	(25,324)
Saldo al final del año (*)	170,128	55,368	25,935	251,431
Año 2024				
Saldo al inicio del año	283,524	73,339	42,781	399,644
Nuevos activos originados	39,513	5,354	1,300	46,167
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(71,331)	(11,733)	(570)	(83,634)
Transferencias a la Etapa 1	27,192	(23,091)	(4,101)	-
Transferencias a la Etapa 2	(34,810)	39,516	(4,706)	-
Transferencias a la Etapa 3	(6,047)	(6,514)	12,561	-
Castigos	(15,489)	(9,190)	(16,142)	(40,821)
Saldo al final del año (*)	222,552	67,681	31,123	321,356

- (*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida crediticia esperada al 2025, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes, venta de lotes con financiamientos especiales y otros saldos por cobrar comerciales deteriorados por S/11,357 miles y S/690 miles, respectivamente (S/22,110 miles y S/771 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2024).

Notas a los estados financieros (continuación)

(g.2) Movimiento de la provisión de la pérdida crediticia esperada de los instrumentos de deuda medidos al costo amortizado -

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	521	422	2,625	3,568
Nuevos activos originados	44	20	38	102
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(54)	(13)	(83)	(150)
Transferencias a la Etapa 1	343	(128)	(215)	-
Transferencias a la Etapa 2	(67)	243	(176)	-
Transferencias a la Etapa 3	(8)	(46)	54	-
Castigos	(20)	(49)	(765)	(834)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(318)	(74)	1,985	1,593
Saldo al final del año (*)	441	375	3,463	4,279
	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Total S/(000)
Año 2024				
Saldo al inicio del año	1,040	755	5,245	7,040
Nuevos activos originados	86	37	94	217
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(91)	(10)	(212)	(313)
Transferencias a la Etapa 1	720	(241)	(479)	-
Transferencias a la Etapa 2	(129)	695	(566)	-
Transferencias a la Etapa 3	(29)	(68)	97	-
Castigos	(56)	(103)	(1,785)	(1,944)
Impacto en la pérdida esperada por cambios de etapa durante el año	(1,019)	(644)	230	(1,433)
Saldo al final del año (*)	522	421	2,624	3,567

(*) El saldo de la pérdida esperada de cuentas por cobrar para el 2025, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamientos por S/795 miles (S/861 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Más de un año	67,501	79,834
Entre tres y cinco años	58,375	107,320
Más de cinco años	74,031	69,918
	199,907	257,072

8. Otras cuentas por cobrar, neto

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo a favor del impuesto a las ganancias (b)	8,222	-
Proyecto de obras por impuestos (c)	1,843	1,843
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (d)	1,249	6,946
Anticipos a proveedores	625	-
Reclamo de impuestos	621	622
Otros	563	305
Préstamos por cobrar al personal	5	122
Contribución reembolsable por habilitación urbana	-	1,105
Préstamos por cobrar	-	18
	<u>13,128</u>	<u>10,961</u>
Por plazo -		
Parte corriente	11,285	9,118
Parte no corriente	1,843	1,843
	<u>13,128</u>	<u>10,961</u>

- (b) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo por impuesto a las ganancias incluye un impuesto por pagar por S/25,790 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/34,012 miles, dando un activo por impuesto a las ganancias neto de S/8,222 miles (para el 2024 corresponde a impuesto a las ganancias corriente S/30,914 miles y pagos a cuenta por S/29,392 miles, dando un pasivo por impuesto a las ganancias neto de S/1,522 miles, ver nota 15(a)).
- (c) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con la Compañía. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. El saldo de S/1,843 miles se esperan aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.
- (d) Corresponde principalmente al saldo a favor del Impuesto general a las ventas de lotes residenciales. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las facturas de ventas gravadas.
- (e) En opinión de la Gerencia de la Compañía, no se requiere registrar una provisión por pérdida crediticia esperada en las otras cuentas por cobrar.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. Inventarios, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (b)	11,259	12,634
Otros terrenos (c)	1,439	3,986
	<u>12,698</u>	<u>16,620</u>

(b) Corresponde a los lotes residenciales con habilitación urbana que están disponibles para su venta. El periodo de culminación de la habilitación urbana es aproximadamente dos años y medio desde la fecha de adquisición. Estos terrenos se encuentran ubicados en:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	6,942	7,449
Junín	1,459	1,193
Piura	1,051	1,122
Ica	908	1,295
Trujillo	529	1,142
Chiclayo	241	304
Tacna	129	129
	<u>11,259</u>	<u>12,634</u>

(c) Durante el 2024, la Compañía reconoció ingresos y costo por venta de macrolotes por S/31,127 miles y S/26,454 miles, que se presentan en el estado separado de resultados integrales, correspondiente al macrolote denominado Bello Horizonte, ubicado en Tiabaya, Arequipa y al macrolote denominado Olguín.

(d) Durante el 2025, la Compañía ha reconocido ingresos por venta de lotes por S/43,692 miles (S/72,357 miles en el 2024), que se presentan en el estado separado de resultados integrales. Asimismo, en el 2025, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales por S/20,877 miles (S/36,254 miles en el 2024).

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

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Transacciones con partes relacionadas

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos:		
Intereses por préstamos a partes relacionadas, nota 21(a)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	1,529	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	1,502	2,532
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	1,304	-
Centenario Hoteles S.A.C.	190	199
Subtotal	<u>4,525</u>	<u>2,731</u>
Asesoramiento administrativo, nota 18(a)		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	18,693	16,829
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	6,798	6,851
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	4,675	3,860
Multimercados Zonales S.A.C.	3,100	6,435
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	1,438	1,194
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	652	456
Centro Empresarial El Derby S.A.	557	600
Inmobiliaria San Silvestre S.A.C.	371	118
Inversiones Real Once S.A.	117	124
Interamerica de Comercio S.A.	30	10
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	-	12
Subtotal	<u>36,431</u>	<u>36,489</u>
Dividendos de asociadas y subsidiarias:		
Enotria S.A.C.	1,774	-
Universal Textil S.A.	145	1,017
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	15,000
Subtotal	<u>1,919</u>	<u>16,017</u>
Gastos:		
Intereses por préstamos de partes relacionadas, nota 21(b)		-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	(3,431)	(9,687)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,059)	-
Multimercados Zonales S.A.C.	(613)	(3,163)
Interamerica de Comercio S.A.C.	(41)	(60)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	-	(7)
Subtotal	<u>(5,144)</u>	<u>(12,917)</u>
Servicio de gestión de activos, nota 19(c) -		
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	(1,490)	(3,911)
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(25)	(104)
Subtotal	<u>(1,515)</u>	<u>(4,015)</u>
Alquileres de inmuebles, incluyendo amortización de derecho de uso -		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	(1,219)	(1,192)
Limpieza, mantenimiento de inmuebles en condominio		
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	243	227

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales,				
(nota 7 y 14) Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b.2)	4,782	-	931	-
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (b.3)	1,985	-	1,510	-
Patrimonio en Fidecomiso – Decreto Legislativo N° 861. Título XI, Centro Empresarial San Isidro (b.4)	1,151	-	791	-
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. (b.5)	723	-	538	-
Inversiones Nueva Metropoli S.A.	159	-	159	-
Inversiones San Silvestre S.A.	146	-	14	-
Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C.	124	-	78	-
Centro Empresarial El Derby S.A.	62	-	208	-
Interamerica de Comercio S.A	2	-	1	-
Multimercados Zonales S.A. (b.6)	-	-	782	-
MZ & Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.	-	-	1	-
	<u>9,134</u>	<u>-</u>	<u>5,013</u>	<u>-</u>
Asociadas -				
Paz Centenario S.A.	-	10	-	11
Inversiones Real Once S.A.	57	-	396	-
	<u>9,191</u>	<u>10</u>	<u>5,409</u>	<u>11</u>

- (b.1) Las cuentas por cobrar y pagar comerciales a relacionadas están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses.
- (b.2) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. corresponden principalmente a servicios de gestión de activos.
- (b.3) Las cuentas por cobrar comerciales a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. corresponden a servicios de asesoramiento administrativo.
- (b.4) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar corresponden a reembolsos de arbitrios e impuestos prediales.
- (b.5) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, las cuentas por cobrar comerciales a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. corresponden principalmente a servicios de asesoramiento administrativo y recuperación de gastos.
- (b.6) Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar a Multimercados Zonales S.A. correspondió a servicios de asesoramiento administrativo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Los saldos de otras cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas (préstamos) se muestran a continuación:

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Subsidiarias -				
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (c.1)	51,737	5	-	111,206
Centenario Desarrollo Urbano SA.C. (c.2)	17,671	-	64	-
Centenario Hoteles S.A.C. (c.3)	3,748	-	3,966	-
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	158	-	158	-
Multimercados Zonales S.A.C. (c.4)	-	-	-	20,653
Interamérica de Comercio S.A.C.	-	-	-	888
Patrimonio en Fidecomiso – Decreto Legislativo				
N° 861. Título XI, Centro Empresarial San				
Isidro	-	65	-	-
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (c.5)	-	-	35,871	-
	<u>73,314</u>	<u>70</u>	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>
Por plazo -				
Corriente	99	70	64	-
No corriente	73,215	-	39,995	132,747
	<u>73,314</u>	<u>70</u>	<u>40,059</u>	<u>132,747</u>

- (c.1) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a un préstamo otorgado a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$15,000 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.98 por ciento en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$361 miles.

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a un préstamo obtenido de Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. cuyo saldo es de US\$29,400 miles el cual genera intereses a una tasa efectiva anual de 6.85 por ciento en dólares. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre ascendieron a US\$98 miles. El préstamo fue cancelado en julio de 2025.

- (c.2) Al 31 de diciembre del 2025 correspondió al saldo de un préstamo otorgado a Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., el cual generó intereses a una tasa efectiva anual de 5.58 por ciento, cuyo saldo al 31 de diciembre ascendió a S/17,400 miles. Al 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados acumulados ascendieron a S/271 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

- (c.3) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, corresponde a tres préstamos otorgados a Centenario Hoteles S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02 por ciento en dólares y 5.79 por ciento en soles, cuyo saldo asciende a US\$735 miles y S/50 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a US\$301 miles y en S/23 miles (US\$249 miles y en S/19 miles al 31 de diciembre de 2024).

El saldo de estos préstamos se pagará en el largo plazo, cuyo vencimiento será el 31 de diciembre del 2027.

- (c.4) Al 31 de diciembre del 2024 correspondió al saldo de un préstamo obtenido de Multimercado Zonales S.A.C., el cual generó intereses a una tasa efectiva anual de 6.35 por ciento, cuyo saldo al 31 de diciembre ascendió a S/20,590 miles. Al 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados acumulados ascendieron a S/63 miles.

- (c.5) Al 31 de diciembre de 2024, correspondió a cinco préstamos otorgados a Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., los cuales generan intereses a una tasa efectiva anual promedio de 7.02 por ciento en dólares y 6.26 por ciento en soles, cuyo saldo asciende a US\$6,770 miles y S/8,800 miles. Los intereses devengados acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2024 ascendieron a US\$341 miles y en S/264 miles.

- (d) El movimiento de los préstamos por cobrar es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	40,059	38,068
Nuevos préstamos	261,478	8,800
Amortizaciones	(227,881)	(7,181)
Intereses devengados, nota 21(a)	4,525	2,731
Cobro de intereses	(4,495)	(2,415)
Otros	(372)	56
Saldo final	<u>73,314</u>	<u>40,059</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025	2024
	S/(000)	S/(000)
Saldo inicial	132,747	212,185
Nuevos préstamos	-	9,000
Amortizaciones	(132,288)	(87,422)
Intereses devengados, nota 21(b)	5,144	12,917
Pago de intereses	(5,604)	(13,933)
Transferencias	71	-
Saldo final	<u>70</u>	<u>132,747</u>

(f) Durante el año 2025 y 2024, la Compañía tuvo gastos por remuneraciones al personal clave que corresponden a las dietas de los directores por un importe ascendente a S/10,297 miles y S/11,421 miles, respectivamente. La Gerencia ha definido como personal clave de la Compañía únicamente al Directorio.

11. Inversiones en subsidiarias y asociadas

(a) Este rubro comprende:

	2025	2024
	S/(000)	S/(000)
Subsidiarias	2,000,987	2,190,487
Asociada	11,571	11,571
	<u>2,012,558</u>	<u>2,202,058</u>

El detalle de las inversiones en subsidiarias y asociada comprende:

	<u>Participación</u>		<u>Valor en libros</u>	
	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/(000)	S/(000)
Subsidiarias -				
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. (b)	99.99	99.99	1,143,199	1,332,699
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. (c)	99.99	99.99	857,788	857,788
			<u>2,000,987</u>	<u>2,190,487</u>
Asociada -				
Enotria S.A.C. (d)	48.00	48.00	11,571	11,571
			<u>2,012,558</u>	<u>2,202,058</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. es la actual matriz de Nuevas Inversiones Camino Real S.A.C., Interamérica de Comercio S.A., Centenario Hoteles S.A., Inversiones Nueva Metrópoli S.A., Centro Empresarial El Derby S.A. y, como negocio conjunto a Inversiones Real Once S.A. Este grupo de empresas se dedican al arrendamiento de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, así como también a la prestación de otros servicios menores tales como: seguridad, limpieza, energía eléctrica y agua, entre otros. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (c) Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. tiene como subsidiaria a Promoción Inmobiliaria del Sur S.A. y como negocio conjunto a Paz Centenario S.A., y tienen como actividad la gestión inmobiliaria. Estas entidades realizan sus actividades en el territorio peruano.
- (d) La actividad económica de Enotria S.A. es de imprenta en general, para ello cuenta con equipos de impresión offset para formas continuas, impresiones comerciales en papeles especiales, cheques y especies valoradas de todo tipo; asimismo ofrece equipamiento para soluciones personalizadas y unidades para despacho directo a clientes. Esta entidad realiza sus actividades en el territorio peruano.
- (e) El movimiento de las inversiones es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	2,202,058	2,202,058
Devolución de aporte de inversiones en subsidiaria (f)	<u>(189,500)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>2,012,558</u>	<u>2,202,058</u>

- (f) Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. de fecha 31 de marzo de 2025 se aprobó la devolución de aporte de inversiones por S/189,500 miles.
- (g) Mediante Junta General de Accionistas de Enotria S.A. de fecha 25 de marzo de 2025 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/1,774 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Mediante Junta General de Accionistas de Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. de fecha 14 de junio de 2024 se aprobó la distribución de dividendos en efectivo por S/15,000 miles. En la misma se efectuó la transferencia bancaria en favor de la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

12. Propiedades de inversión

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Banco de tierras (b)	18,634	18,801
Urbanizaciones (c)	124	138
	<u>18,758</u>	<u>18,939</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.

En el mes de diciembre del 2024 se transfirió el terreno Sublote 1 del lote acumulado N°112 y 113, manzana H, Urbanización Lotización Semirústica “Los Granados”, distrito de Santiago de Surco.

(c) Corresponden a lotes (urbanos y macrolotes) adquiridos por la Compañía para realizar urbanizaciones y que se destinarán a la venta en el largo plazo cuando se determinen expectativas de una recuperabilidad futura económicamente conveniente mediante su apreciación. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en la ciudad de Lima. El proyecto más importante es Santa María.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	18,939	44,910
Cambios en el valor razonable (e)	(181)	(7,309)
Transferencia de macrolotes a inventario	-	(18,662)
Saldo final	<u>18,758</u>	<u>18,939</u>

(e) Cambios en el valor razonable -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor razonable ha sido determinado teniendo en consideración la tasación comercial y el estudio de mercado inmobiliario de la zona en donde se ubica cada predio, lo cual permite estimar un valor por metro cuadrado de cada uno. La metodología utilizada para realizar las valorizaciones corresponde a “Coste de Reposición”, la cual se basa en el estudio de mercado de los componentes físicos del inmueble, investigación de terrenos comparables, inspección ocular y toma de muestras fotográficas; además de aplicar factores o criterios de homologación para calcular el valor de mercado del inmueble.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado de acuerdo con los valores de mercado y en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación, la cual se prepara sobre una base agregada y despalancada, para lo cual se ha utilizado el conocimiento del mercado y juicio profesional, y no solo se basa en transacciones históricas comparables.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Compañía contrata a expertos tasadores independientes, acreditados con reconocimiento local e internacional con calidades y calificaciones para valorizar los tipos de inmuebles que tiene la Compañía. Asimismo, la Gerencia revisa dichas valuaciones y analiza las principales variaciones que se pudieran presentar a efectos de evaluar y disponer su apropiada presentación en los estados financieros separados.

La variación en el valor razonable por segmentos es la siguiente:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Nota 23 -		
Banco de tierras	(166)	333
Lotes y macrolotes	(15)	(7,642)
	<u>(181)</u>	<u>(7,309)</u>

- (f) La siguiente tabla presenta la sensibilidad después de impuestos de los valores razonables ante cambios en los supuestos más significativos en la valorización de las propiedades de inversión, manteniendo las demás variables constantes:

	% de variación	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para Apreciación (base)			
Incremento	5%	938	947
Disminución	-5%	<u>(938)</u>	<u>(947)</u>

El valor de mercado de las propiedades de inversión sólo puede ser confirmado cuando éstas sean vendidas. La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza de acuerdo con principios aceptados y sobre la base de diversos supuestos. El rango de valor que podría variar está dentro de lo esperado en estos casos, y es usado en la valuación de propiedades de inversión y debería verse como un indicador de la variabilidad que existe en la determinación de tales supuestos y cálculos.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (h) La Compañía mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, las políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional de la industria.

13. Otros pasivos financieros

- (a) Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (b)	-	82,548	-	30,046	-	52,502
Pagarés (c)	-	45,305	-	45,305	-	-
	-	127,853	-	75,351	-	52,502

- (b) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene obligaciones financieras. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo un préstamo de mediano plazo con el Banco de Crédito del Perú por S/29,664 miles a una tasa promedio de 7.07 por ciento. Asimismo, mantuvo un préstamo sindicado por US\$10,131 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161 por ciento y por S/14,620 miles a una tasa fija de 7.45 por ciento.

Con fecha 3 de julio de 2025, la Compañía canceló en su totalidad su posición en el préstamo sindicado con recursos provenientes de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., producto de la operación de venta de sus subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A. Asimismo, el 28 de octubre de 2025 fue cancelado el préstamo a mediano plazo con el Banco de Crédito del Perú.

La gerencia confirma que al 31 de diciembre de 2025 la Compañía no cuenta con obligaciones de cumplimiento de resguardos financieros.

- (c) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no mantiene pagarés vigentes. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantuvo dos pagarés por S/44,500 miles con el Banco Scotiabank del Perú S.A.A. a una tasa promedio de 6.87 por ciento. Los intereses por pagar al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a S/805 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Movimiento de los otros pasivos financieros:

	Préstamos bancarios	Pagarés	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldo al 1 de enero 2024	111,699	24,017	135,716
Nuevos préstamos	-	44,500	44,500
Amortizaciones	(29,083)	(23,000)	(52,083)
Interés devengado (e)	7,582	1,932	9,514
Interés pagado	(7,650)	(2,144)	(9,794)
Saldo al 31 de diciembre 2024	<u>82,548</u>	<u>45,305</u>	<u>127,853</u>
Nuevos préstamos	-	60,944	60,944
Amortizaciones	(82,372)	(105,444)	(187,816)
Interés devengado (e)	3,304	2,886	6,190
Interés pagado	(3,480)	(3,691)	(7,171)
Saldo al 31 de diciembre 2025	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	2025	2024	2025	2024
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Préstamos bancarios	-	82,548	-	83,006
Pagarés	-	45,305	-	45,305
	<u>-</u>	<u>127,853</u>	<u>-</u>	<u>128,311</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los valores razonables se basaron en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.15 por ciento en moneda nacional y 7.13 por ciento en moneda extranjera y se encontraron en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que la Compañía mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

(f) Al 31 de diciembre 2025, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/6,190 miles (S/9,514 miles al 31 de diciembre de 2024) que se presentaron en el rubro “Gastos financieros” del estado separado de resultados, ver nota 21(b).

(g) La Compañía cuenta con líneas de crédito de corto plazo aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía tiene aproximadamente US\$51 millones de líneas de crédito de corto plazo (US\$44 millones al 31 de diciembre de 2024).

14. Cuentas por pagar comerciales

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/9,245 miles y US\$526 miles (S/9,647 miles y US\$496 miles al 31 de diciembre de 2024) y corresponden principalmente a:

- Obligaciones corrientes con contratistas para el desarrollo de habilitaciones urbanas y otros servicios profesionales por S/11,016 miles (S/11,503 miles al 31 de diciembre de 2024).
- Obligaciones con relacionadas por S/10 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2024), ver nota 10(b).
- Las cuentas por pagar comerciales están denominadas en soles y dólares estadounidenses, tienen vencimiento corriente y no devengan intereses. La Compañía no ha otorgado garantías por estas obligaciones.

15. Otras cuentas por pagar

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Participaciones por pagar	4,601	5,530
Depósitos en garantía (b)	1,984	2,624
Vacaciones por pagar	1,312	1,639
Tributos por pagar	407	562
Remuneraciones por pagar al directorio	275	275
Anticipos de clientes	240	282
Provisión de contingencias	238	987
Compensación de tiempo de servicios por pagar	213	232
Pasivo por impuesto a las ganancias, nota 8(b)	-	1,522
Otras cuentas por pagar	586	605
	<u>9,856</u>	<u>14,258</u>

(b) Corresponden a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo asciende a S/650 miles y US\$396 miles (S/681 miles y US\$515 miles al 31 de diciembre de 2024).

16. Pasivo por impuesto a las ganancias diferido, neto

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

Notas a los estados financieros (continuación)

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	(146,634)	(169,674)
Cargo al estado de resultados, nota 22(d)	<u>15,544</u>	<u>23,040</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>(131,090)</u>	<u>(146,634)</u>

Notas a los estados financieros (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)	Saldo al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2025 S/(000)
Activo diferido -					
NIIF 15	1,935	(621)	1,314	(622)	692
NIIF 9	2,078	(1,024)	1,054	210	1,264
Arrendamientos	(76)	76	-	(85)	(85)
Mayor valor de costo de venta de lotes y macrolotes	34,829	3,079	37,908	-	37,908
	<u>38,766</u>	<u>1,510</u>	<u>40,276</u>	<u>(497)</u>	<u>39,779</u>
Pasivo diferido -					
Depreciación acelerada	(109)	117	8	(228)	(220)
Venta a plazo	(165,127)	17,221	(147,906)	14,604	(133,302)
Mayor valor propiedades de inversión	(43,202)	2,155	(41,047)	53	(40,994)
Otros	(2)	2,037	2,035	1,612	3,647
	<u>(208,440)</u>	<u>21,530</u>	<u>(186,910)</u>	<u>16,041</u>	<u>(170,869)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(169,674)</u>	<u>23,040</u>	<u>(146,634)</u>	<u>15,544</u>	<u>(131,090)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

17. Patrimonio

(a) Capital emitido -

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

Al 31 de diciembre de 2025, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

Porcentaje de participación individual del capital	Número de accionista	Porcentaje de participación %
Hasta 1.00	2,189	9.72
De 1.01 al 5.00	16	46.44
De 5.01 al 10.0	2	14.32
Mayor al 10.01	2	29.52
	<u>2,209</u>	<u>100</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la acción de la Compañía registró una cotización bursátil de S/0.86 (S/1.15 por acción al 31 de diciembre de 2024) y una frecuencia de negociación de 7.63 por ciento (7.63 por ciento al 31 de diciembre de 2024).

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

(b) Capital adicional -

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

(c) Reserva legal -

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

Mediante sesión de Directorio del 21 de febrero de 2025, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/3,089 miles; en consecuencia, con fecha 25 de marzo de 2025 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2025 asciende a S/110,167 miles.

Asimismo, en sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles; en consecuencia, con fecha 26 de marzo de 2024 los Accionistas aprobaron la propuesta del Directorio. Ante ello, la reserva legal al 31 de diciembre de 2024 asciende a S/107,078 miles.

(d) Resultados acumulados -

Notas a los estados financieros (continuación)

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

18. Otros ingresos operativos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/000	2024 S/000
Ingreso por asesoramiento administrativo a relacionadas, nota 10(a)	36,431	36,489
Ingreso por contribuciones reembolsables(b)	8,263	-
Ingreso por penalidades de resoluciones de contratos de ventas	6,203	9,479
	<u>50,897</u>	<u>45,968</u>

(b) Corresponde a reembolsos recibidos de Pluz Energía Perú S.A.A. por las obras de instalación de energía eléctrica incurridas por la Compañía. Estos saldos generaron intereses que se presentan en la nota 21(a).

19. Gastos por naturaleza

(a) Este rubro comprende:

	Costo de servicios de administración S/(000)	Gastos Venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2025				
Cargas de personal (b)	21,239	838	11,004	33,081
Servicios prestados por terceros (c)	10,457	990	7,856	19,303
Tributos	86	-	2,669	2,755
Cargas diversas de gestión	566	317	731	1,614
Depreciación de derecho de uso	986	-	434	1,420
Amortización	1,150	-	225	1,375
Pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(e)	-	711	-	711
Depreciación	212	-	114	326
	<u>34,696</u>	<u>2,856</u>	<u>23,033</u>	<u>60,585</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	Costo de servicios de administración S/(000)	Gastos Venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2024				
Cargas de personal (b)	21,747	718	10,134	32,599
Servicios prestados por terceros (c)	10,026	1,208	10,556	21,790
Tributos	69	23	2,396	2,488
Cargas diversas de gestión	494	13	1,015	1,522
Depreciación de derecho de uso	192	-	311	503
Amortización	978	-	292	1,270
Pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar, Nota 7(e)	-	8	-	8
Depreciación	1,377	-	389	1,766
	<u>34,883</u>	<u>1,970</u>	<u>25,093</u>	<u>61,946</u>

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldo y salarios	21,368	21,017
Participación de trabajadores	4,587	5,512
Indemnizaciones de personal	2,426	1,369
Beneficios sociales	1,430	1,542
Aportes sociales	1,331	1,246
Remuneración al directorio	1,304	1,304
Capacitaciones y otros	635	609
	<u>33,081</u>	<u>32,599</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía cuenta con una planilla de 100 empleados (al 31 de diciembre de 2024, la Compañía contaba con 126 empleados).

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Honorarios profesionales (c.1)	6,912	5,951
Reparación y mantenimiento	4,785	4,766
Asesoramiento y servicio de partes relacionadas (c.2) y 10(a)	1,515	4,015
Gastos de comunicación	1,416	1,619
Electricidad y agua	1,366	1,581
Alquileres de corto plazo	1,041	1,113
Seguridad y vigilancia	923	1,132
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	718	901
Gastos notariales	307	327
Servicios de publicidad de habilitación urbana	237	239
Gastos de representación	16	20
Comisiones ventas y/o alquiler	15	57
Otros servicios brindados por terceros	52	69
	<u>19,303</u>	<u>21,790</u>

(c.1) Corresponden a gastos de asesorías gerenciales, legales, técnicas y tributarias.

(c.2) Corresponde a los servicios de gestión de activos recibidos de sus subsidiarias.

20. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Recuperación de contingencia	185	-
Recuperación de pérdida crediticia esperada, nota 7(e)	2	3,487
Enajenación de propiedades y equipo	2	-
Contribuciones reembolsables (*)	-	725
Reclamos municipales (**)	-	560
Otros ingresos diversos	174	594
	<u>363</u>	<u>5,366</u>

(*) Durante el 2024, correspondió a los reembolsos de obras eléctricas ejecutadas en los proyectos Olivar y Palmeras por S/725 miles.

(**) Durante el 2024, se dio el fallo a favor de la Compañía por reclamos municipales de años anteriores por S/560 miles.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Los otros gastos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Gastos asociados a proyectos (*)	5,761	120
Castigo de crédito fiscal	616	-
Indemnización (transacción extrajudicial)	149	-
Sanciones administrativas y fiscales	94	346
Intereses sobre sanciones administrativas	60	-
Contingencias	23	354
Otros gastos diversos de gestión	66	17
	<u>6,769</u>	<u>837</u>

(*) Durante el 2025, los gastos de proyectos corresponden principalmente a S/4,000 miles relacionado a la compra de suministro de agua por proyectos terminados de Santa María y Esmeralda y dos transacciones extrajudiciales por S/1,500 miles y US\$60 miles, equivalente a S/203 miles, por contingencias asociadas a la compra extrajudicial de un terreno de 30 has y un lote ubicado en Carabaylo.

21. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2024 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por intereses de préstamos a partes relacionadas, nota 10(a)	4,525	2,731
Intereses compensatorios, nota 18(b)	2,380	-
Intereses por cuentas por cobrar comerciales	1,482	2,041
Intereses por depósitos a plazo, nota 6(c)	122	74
Interés por devolución de impuestos	-	49
Otros ingresos financieros	2	227
	<u>8,511</u>	<u>5,122</u>

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, nota 13(f)	6,190	9,514
Gastos financieros por préstamos de relacionadas, nota 10(a)	5,144	12,917
Valor presente de otras cuentas por cobrar	1,249	-
Gastos por comisiones de desembolsos de préstamos	859	1,940
Intereses por pasivos por arrendamientos	347	217
Devengamiento de costos transaccionales	227	159
	<u>14,016</u>	<u>24,747</u>

22. Situación tributaria

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) La Gerencia considera que ha determinado la materia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados corresponde al impuesto a las ganancias diferido y corriente.

- (b) Ley del Impuesto a las ganancias en Perú -

La Compañía está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 corresponde al 29.5 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

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

- (c) La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias determinado por la Compañía en los cuatro últimos años, contados a partir del 1 de enero del año siguiente al de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Los años 2021, 2023 y 2024 están abiertos a fiscalización. La declaración jurada correspondiente al 2020 fue revisada por la Administración Tributaria durante el año 2024, por los cuales realizó ciertos reparos tributarios por S/1,480 miles, la Compañía procedió a rectificar la declaración jurada de dicho período y compensó los reparos tributarios del 2020 con crédito por saldo a favor y como consecuencia de la fiscalización del 2020 se rectificó el periodo 2021 y se desembolsó S/436 miles.

En el mes de noviembre de 2024, la Administración Tributaria notificó el proceso de Fiscalización definitiva del Impuesto a las ganancias del año 2022. Como consecuencia durante el 2025 la Compañía rectificó el periodo 2022 y desembolsó S/241 miles.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se produjeran, serán reconocidos en los resultados del año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelva. La Gerencia considera que no surgirán pasivos significativos como resultado de estas fiscalizaciones tributarias para los estados financieros separados.

Notas a los estados financieros (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(26,026)	(31,269)
Diferido, nota 16	15,544	23,040
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(10,482)</u>	<u>(8,229)</u>

El gasto por impuesto a las ganancias sobre la utilidad antes de impuestos difiere del monto teórico que habría resultado de aplicar la tasa del impuesto a las ganancias de la Compañía, como sigue:

	2025		2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	36,438	100.00	39,123	100.00
Impuesto teórico calculado aplicando la tasa vigente	(10,749)	(29.50)	(11,541)	(29.50)
Agregados permanentes	(299)	(0.82)	(976)	(2.49)
Dividendos percibidos	566	1.55	4,725	12.08
Cambio de estimado en la DJ	-	-	(437)	(1.12)
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(10,482)</u>	<u>(28.77)</u>	<u>(8,229)</u>	<u>(21.03)</u>

- (e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

Ley No.31962 -

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

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

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

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

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

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

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

Los perfiles asignados serán los siguientes:

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

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

de tales, hasta que surta efecto la primera asignación del perfil de cumplimiento reglamentada bajo el Decreto Supremo bajo comentario.

Decreto Legislativo No.1540 -

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

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

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

Decreto Legislativo No.1545 -

A partir del 1 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

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

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

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

Decreto Supremo No.137-2023-EF -

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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Decreto Supremo No.309-2023-EF -

A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024. El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

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

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

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

Sire -

Mediante la Resolución de Superintendencia No. 000293-2024/SUNAT se ha postergado la oportunidad del uso del Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) del periodo de enero 2025 al periodo de Julio 2025 para los sujetos del Régimen General que, al 31.12.2024, se encuentren obligados a llevar el Registro de Ventas e Ingresos Electrónico (RVIE) y el Registro de Compras Electrónicas (RCE), y hayan sido designados como principales Contribuyentes (PRICOS). Cabe precisar que los sujetos del Régimen General que no sean PRICOS, mantienen su obligación de llevar el SIRE a partir del periodo enero 2025. Asimismo, mediante la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 392-2025/SUNAT que posterga la oportunidad de llevar el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) para determinados principales contribuyentes (PRICOS) cuyos ingresos netos superen las 2300 UIT hasta junio 2026.

Decreto Legislativo No.1669 -

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

23. Segmentos de operación

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios corporativos y otros S/(000)	Subtotal S/(000)
Año 2025			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	72,991	36,431	109,422
Costo de venta y de servicios	(3,922)	(34,696)	(38,618)
Pérdida por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(15)	(166)	(181)
Utilidad bruta	69,054	1,569	70,623
Gastos de venta	(2,102)	(754)	(2,856)
Gastos de administración	(10,486)	(12,547)	(23,033)
Otros ingresos y gastos, neto	(5,844)	(562)	(6,406)
Utilidad (pérdida) operativa	50,622	(12,294)	38,328
Ingresos y gastos financieros	(1,541)	(3,964)	(5,505)
Ingresos por dividendos	-	1,919	1,919
Diferencia en cambio, neta	1,130	566	1,696
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	50,211	(13,773)	36,438
Activo corriente	99,893	-	99,893
Activo no corriente	306,454	2,012,558	2,319,012
Total activos de segmentos	406,347	2,012,558	2,418,905
Pasivo corriente	22,544	-	22,544
Pasivo no corriente	133,535	-	133,535
Total pasivos de segmentos	156,079	-	156,079

Notas a los estados financieros (continuación)

	Lotes residenciales y macrolotes S/(000)	Servicios corporativos y otros S/(000)	Subtotal S/(000)
Año 2024			
Ingresos por venta de lotes y por servicios	112,228	36,489	148,717
Costo de venta y de servicios	(38,898)	(34,883)	(73,781)
Ganancia (pérdida) por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7,642)	333	(7,309)
Utilidad bruta	65,688	1,939	67,627
Gastos de venta	(1,297)	(673)	(1,970)
Gastos de administración	(14,198)	(10,895)	(25,093)
Otros ingresos y gastos, neto	3,748	781	4,529
Utilidad (pérdida) operativa	53,941	(8,848)	45,093
Ingresos y gastos financieros	(6,973)	(12,652)	(19,625)
Ingresos por dividendos		16,017	16,017
Diferencia en cambio, neta	(1,782)	(580)	(2,362)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	45,186	(6,063)	39,123
Activo corriente	141,148	-	141,148
Activo no corriente	331,866	2,202,058	2,533,924
Total activos de segmentos	473,014	2,202,058	2,675,072
Pasivo corriente	102,465	-	102,465
Pasivo no corriente	335,737	-	335,737
Total pasivos de segmentos	438,202	-	438,202

24. Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad neta correspondiente a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Utilidad neta	25,956	30,894
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Utilidad por acción básica y diluida (en soles)	0.04	0.05

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

Notas a los estados financieros (continuación)

25. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene el siguiente litigio civil cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante INDECOPI, por presuntas infracciones a la Regulación de Consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante el Indecopi, pendiente de la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter probable. La Compañía ha registrado una provisión por la contingencia en el rubro de "Otras cuentas por pagar" del estado separado de situación financiera.

(a.2) En el año 2020, se recibió una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(a.3) Adicionalmente, la Compañía tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/68 miles y US\$2,901 miles, respectivamente. (al 31 de diciembre de 2024 por S/83 miles y US\$3,015 miles).

26. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros separados

Entre el 31 de diciembre de 2025 y la fecha de aprobación de estos estados financieros separados, no han ocurrido eventos posteriores que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, requieran alguna divulgación adicional en las notas o algún ajuste a los saldos presentados en estos estados financieros separados.