



Centenario
GRUPO

**20
25**

REPORT
INTEGRADO

Inversiones Centenario S.A.A.

(GRI 2-1)

Sede central:

Av. Víctor Andrés Belaunde 147, Vía Principal 102, Edificio Real Cuatro, piso 7,
Centro Empresarial Real, distrito de San Isidro,
provincia y departamento de Lima.

(GRI 2-2)

Compártenos tu opinión:

<https://centenario.com.pe/>

(GRI 2-3)



SOSTENIBILIDAD

Elaborado, diseñado y diagramado
con la asesoría de AC Sostenibilidad
www.acsostenibilidad.com



Índice

Reporte integrado 2025

- CARTA DEL CEO
- DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- NUESTRA TRAYECTORIA
- CREANDO VALOR: RESULTADOS DESTACADOS 2025
- RECONOCIMIENTOS OBTENIDOS EN GESTIÓN SOSTENIBLE 2025



Grupo Centenario

- 1.1. Perfil institucional
- 1.2. Negocios y operaciones



Juntos Trascendemos

- 2.1. Enfoque sostenible
- 2.2. Estrategia de sostenibilidad
- 2.3. Contribución a los ODS
- 2.4. Grupos de interés y enfoque de relacionamiento



Resultados del negocio

- 3.1. Resultados operativos
- 3.2. Resultados financieros
- 3.3. Inversión y expansión



Valor compartido

- 4.1. Cómo generamos valor
- 4.2. Financiamiento a clientes
- 4.3. Satisfacción del cliente
- 4.4. Personas y talento
- 4.5. Desempeño ambiental
- 4.6. Desarrollo de proveedores



Gobernanza corporativa

- 5.1. Estructura de gobierno
- 5.2. Gestión de riesgos
- 5.3. Ética e integridad
- 5.4. Protección digital



Anexos

- Anexo 1. Sobre este reporte
- Anexo 2. Matriz de Doble Materialidad
- Anexo 3. Índice de indicadores GRI
- Anexo 4. Índice de indicadores SASB
- Anexo 5. Estados financieros



Carta del CEO

A nuestros grupos de interés:

Presentamos nuestro Reporte Integrado 2025, un reflejo del compromiso con el que venimos construyendo una empresa más sólida, humana y sostenible. Este reporte resume no solo nuestros resultados financieros y operativos, sino también la manera en que generamos valor para las personas, las ciudades y el país, a través de una gestión responsable, transparente y con un propósito claro: Transformamos vidas creando espacios que inspiran y trascienden.

El 2025 fue un año de importantes desafíos para el entorno económico y empresarial. Sin embargo, también fue una oportunidad para reafirmar nuestra capacidad de adaptación, fortalecer nuestra propuesta de valor y continuar consolidando un modelo de negocio resiliente, centrado en el cliente y alineado con las necesidades emergentes del desarrollo urbano y corporativo del Perú.

En Grupo Centenario, entendemos que el crecimiento sostenible no se mide únicamente en resultados económicos, sino también en el impacto positivo que generamos en las personas y en nuestro entorno. Por ello, seguimos impulsando una visión de desarrollo que integra eficiencia, crecimiento, integridad y valor compartido como pilares inseparables de nuestra estrategia empresarial.

Durante el año, alcanzamos ingresos consolidados por S/596 millones y un EBITDA ajustado de S/170 millones, resultados que reflejan la fortaleza de nuestro portafolio y la capacidad de nuestras distintas líneas de negocio para responder a un mercado dinámico y competitivo. Asimismo, logramos incrementar nuestro ritmo de ventas en 12.5% respecto al 2024, respaldados por una estrategia comercial enfocada en el conocimiento profundo de nuestros clientes y en el desarrollo de propuestas inmobiliarias con alto valor agregado.

En Desarrollo Urbano, continuamos contribuyendo a cerrar brechas de acceso a vivienda formal en entornos de calidad y planificación urbana. A lo largo de nuestra historia, y hasta el 2025, más de 56 000 familias accedieron a un terreno formal, consolidando nuestro propósito a través de espacios planificados, sostenibles y diseñados para mejorar la calidad de vida. Nuestra presencia en nueve ciudades del país, con 23 proyectos en comercialización, reafirma nuestro compromiso con la expansión y el desarrollo de nuevas oportunidades para miles de familias peruanas.

En el negocio industrial, MacrOpolis continuó posicionándose como uno de los desarrollos logísticos e industriales más importantes del país, contribuyendo al crecimiento empresarial y a la dinamización económica de Lima Sur, logrando comercializar más de 225 000 m², principalmente correspondientes a la etapa 3 de MacrOpolis Sur. Este proyecto refleja nuestra apuesta por impulsar polos de desarrollo

productivo que fortalezcan la competitividad empresarial, generen empleo y acompañen el crecimiento económico de Lima Sur y del país.

Mientras tanto, en el segmento de Oficinas, fortalecimos una propuesta centrada en la flexibilidad y en la evolución de las nuevas formas de trabajo, logrando una ocupación promedio de 81%, cinco puntos porcentuales por encima del año anterior. Esto fue posible gracias a las soluciones innovadoras y adaptadas a las necesidades del mercado, que permitieron colocar más de 13 mil m², incluyendo 4 400 m² de oficinas implementadas, formato que consolidó su aceptación y permitió incorporar 34 nuevos clientes a nuestro portafolio.

Nada de esto sería posible sin el talento y compromiso de nuestros 252 colaboradores. Durante el 2025 continuamos fortaleciendo una cultura organizacional basada en el aprendizaje continuo, el reconocimiento, la equidad, la inclusión y el bienestar.

Como resultado de este esfuerzo, obtuvimos un 79% de satisfacción en clima laboral y fuimos reconocidos en los *rankings* Great Place to Work,

En Grupo Centenario, entendemos que el crecimiento sostenible no se mide únicamente en resultados económicos,

sino también en el impacto positivo que generamos en las personas y en nuestro entorno.

alcanzando el puesto 13 en GPTW Mujeres y el puesto 21 en GPTW Sostenibilidad. Asimismo, cerramos el año sin registrar accidentes laborales ni enfermedades ocupacionales entre colaboradores propios y personal tercero.

Nuestro compromiso ambiental continuó fortaleciéndose mediante iniciativas orientadas a la eficiencia en el uso de recursos, la gestión responsable de residuos y el desarrollo de proyectos con enfoque de planificación integral y sostenibilidad urbana. Cabe resaltar que el 100% de la energía en Macrópolis proviene de fuentes renovables; hemos gestionado 58 toneladas de residuos con una visión de economía circular en nuestros complejos empresariales; por último, el 60% de nuestras urbanizaciones en comercialización cuentan con criterios de sostenibilidad.

Creemos firmemente que el sector inmobiliario tiene hoy un rol transformador en el desarrollo del país. En Grupo Centenario, asumimos esa responsabilidad promoviendo ciudades más ordenadas y proyectos que integren competitividad y progreso para las futuras generaciones.

Seguiremos avanzando con una visión de largo plazo, afianzando nuestra gobernanza, mediante mecanismos de cumplimiento ético y con una gestión transparente y diligente en cada proceso, capaces de generar valor para todos nuestros grupos de interés. Porque estamos convencidos de que el verdadero crecimiento es aquel que transforma positivamente la vida de las personas y contribuye, con el ejemplo, al desarrollo sostenible del Perú. (GRI 2-22)

Atentamente,
Eduardo Herrera
CEO - Grupo Centenario



Declaración de responsabilidad

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

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

San Isidro, 27 de agosto de 2026.

Eduardo Herrera
Gerente General (CEO)

María Cristina Quiroz
(CFO)

Giovana Aquino
(Contador General)



Nuestra trayectoria

1929

Nace Grupo Centenario bajo la denominación La Inmobiliaria S. A. (LISA), con el propósito de desarrollar edificaciones y urbanizar terrenos en Lima.

A lo largo de seis décadas, LISA lideró proyectos urbanos y construyó emblemáticos espacios comerciales y residenciales, contribuyendo activamente al crecimiento de la ciudad.

1986

Se constituye Inversiones Centenario S. A. A., enfocada en el desarrollo inmobiliario en Lima Norte, abarcando desde proyectos de vivienda hasta infraestructura corporativa, incluyendo sedes del Banco de Crédito del Perú (BCP).

1997

La compañía redefine su enfoque hacia el desarrollo de urbanizaciones y oficinas. Como parte de esta estrategia, adquiere 1 000 hectáreas en Lurín y 100 hectáreas en Carabayllo, fortaleciendo su proyección de crecimiento en Lima Metropolitana.

1995

Se da inicio a la construcción del Centro Empresarial Real en San Isidro, marcando el desarrollo del primer complejo empresarial del país.

1998

Primera emisión de bonos corporativos por USD 25 millones, consolidando su acceso al mercado de capitales.

2002

Se incorpora el servicio de property management en edificios de oficinas mediante la filial Inversiones Nueva Metrópoli S. A. (hoy Inversiones Nueva Metrópoli S. A. C.).

Se ejecuta una nueva emisión de bonos corporativos por USD 18 millones.

2005

Se inicia la expansión de la empresa fuera de Lima, desarrollando proyectos de urbanización en la ciudad de Chiclayo.

2008

Se incursiona en el desarrollo residencial en asociación con Paz Corp., dando origen a Paz Centenario S. A.

2007

Se construye el Centro de Negocios Cronos, primer complejo empresarial premium en Santiago de Surco, a través de Centro Empresarial El Derby S. A., en alianza con un inversionista extranjero.

2009

- Se amplía la presencia en provincias con el inicio de proyectos de urbanización en Ica y Huancayo.

2012

- Adquisición de más de 35 hectáreas en Lima Este y en distintas regiones del país, fortaleciendo el banco de tierras.

2013

Ingreso al negocio de centros comerciales mediante la adquisición de empresas del Grupo MZ.

Inicia la comercialización del proyecto MetrOpolis en Lurín, a través de Promoción Inmobiliaria del Sur S. A. C.

2018

2014

- Se inaugura el edificio Real 2 en el Centro Empresarial Real, diseñado por el arquitecto Jean Nouvel.
- Se adquieren 15 000 m² al Colegio Maristas y 420 m² adicionales en MetrOpolis.
- Se impulsa el desarrollo del centro comercial Minka.
- Se concreta la venta de cuatro centros comerciales en provincias al Grupo Patio (Chile).
- Se realiza la segunda emisión de bonos de titulización por S/ 71.5 millones.

- Se obtiene un financiamiento sindicado por USD 200 millones, destinado a impulsar el crecimiento del portafolio.

2019

Se inaugura un hotel de 4 estrellas en San Isidro bajo la marca Holiday Inn Express (formato limited service).

Se pone en operación un hotel de 4 estrellas en Piura, en formato full service.

2020

Lanzamiento de cuatro nuevas urbanizaciones de lotes residenciales, consolidando nuestra presencia en siete ciudades del país.

Destaca la etapa final de Santa María de Carabayllo, uno de los desarrollos urbanos más grandes del Perú, con más de 2 600 lotes.

2021

■ **Multimercados Zonales S. A. C., subsidiaria y operadora de Minka, aprueba su participación en un programa de bonos de titulización por hasta S/ 300 millones.**

Se concreta una emisión por S/ 135 millones a 20 años, reconocida como APEN Deal of the Year.

2022

Culmina la remodelación de las torres Central y El Pilar del Centro Camino Real en San Isidro.

Se emite un bono corporativo de Centenario Renta Inmobiliaria S. A. C. por USD 42 millones a 15 años.

2023

Se inaugura Centric Space, un concepto innovador dentro de complejos de oficinas, diseñado para ofrecer servicios, espacios colaborativos y áreas comunes para clientes y usuarios.

2024

■ **En el marco de sus 95 años, el Grupo redefine su propósito: “Transformamos vidas creando espacios que inspiran y trascienden”.**

Se publica el primer Reporte de Sostenibilidad (periodo 2023), elaborado bajo estándares GRI, marcando un avance en la consolidación de una gestión transparente y alineada con buenas prácticas internacionales.

2025

■ **Se concreta la venta de Minka a Parque Arauco, marcando un hito en la evolución de nuestro portafolio inmobiliario.**

■ Se ingresa al negocio de bodegaje mediante una alianza estratégica con el Grupo Campos, ampliando el portafolio de negocios del Grupo.

Creando valor: resultados destacados 2025

Presentamos los principales resultados de nuestra gestión 2025, alineados a los pilares de nuestra Estrategia de Sostenibilidad #JuntosTrascendemos, que evidencian nuestro compromiso con la creación de valor sostenible para nuestros grupos de interés.

Trascendencia Humana



Más de 56 000

familias accedieron a un terreno formal a nivel histórico (Desarrollo Urbano).



3 444

familias lograron incorporarse al mercado formal de vivienda (Desarrollo Urbano).



91 %

de nuestros clientes accedió a financiamiento directo no bancario (Desarrollo Urbano).



Más de 300

clientes participaron en el programa "Centenario en Comunidad", fortaleciendo la organización vecinal (Desarrollo Urbano).



6

nuevos proyectos de habilitación urbana (Desarrollo Urbano).



79 %

de satisfacción en clima laboral.



43 %

de representación femenina en el Comité de Gerencia.



4 419

horas de formación a colaboradores.



0

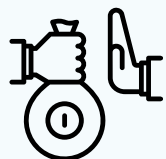
accidentes laborales ni enfermedades ocupacionales.

Trascendencia Íntegra



Implementamos

la Política de Sostenibilidad, integrando criterios ASG en la estrategia y la operación del Grupo.



Certificación Anticorrupción

otorgada por Empresarios por la Integridad (segundo año consecutivo).



100 %

de directivos y colaboradores sensibilizados con relación al Código de Ética y Conducta.



100 %

de los integrantes del órgano de gobierno ha sido capacitado en políticas y procedimientos anticorrupción.



69

proyectos de transformación digital ejecutados, orientados a fortalecer la integridad, seguridad y protección de documentos.

Trascendencia Ambiental



166 633 m²

áreas verdes en mantenimiento (Desarrollo Urbano).



58.8 %

de nuestros edificios cuentan con certificación LEED (Renta Inmobiliaria).



499 405 m³

de agua tratada (Desarrollo Urbano y Desarrollo Industrial).



Más de 1 100

luminarias LEED instaladas (Desarrollo Industrial).



56.6

toneladas de residuos reciclables y orgánicos gestionados.

Más de 300

espacios de estacionamiento para bicicletas y scooters (Renta Inmobiliaria).



Trascendencia Comercial



S/ 596

millones de ingresos consolidados en 2025.



S/ 158.5 MM

invertidos en infraestructura.



60 %

de los proyectos en comercialización incorporan criterios de sostenibilidad (Desarrollo Urbano).

12.5 %

de incremento en ventas (Desarrollo Urbano).



90 %

de avance comercial en sectores 1, 2 y 3 (Desarrollo Industrial).



87 %

de ocupación (Renta Inmobiliaria).

65 %

de proveedores accedieron a condiciones de pago preferenciales.



Reconocimientos obtenidos en gestión sostenible 2025



Merco Empresas

Escalamos 48 posiciones respecto al 2024, alcanzando el liderazgo en los sectores de infraestructura, servicios y construcción consolidándonos entre las empresas con mayor reputación del país.



Great Place To Work Mujeres

Puesto 13.º por nuestras buenas prácticas en equidad de género (segunda vez en el *ranking*). Reconocidos en 2025.



Great Place To Work Gestión Sostenible

Puesto 21.º por nuestras buenas prácticas en sostenibilidad (segunda vez en el *ranking*). Reconocidos en 2025.



Merco Talento

Mejoramos 27 posiciones en el *ranking* Merco Talento, consolidando nuestro compromiso con la gestión y el desarrollo del talento.



Merco ESG

Ingresamos al *ranking* Merco ESG Perú, que reconoce a las empresas con mejor desempeño ambiental, social y de gobernanza.



Certificación Anticorrupción

Somos la primera inmobiliaria de Desarrollo Urbano y Renta Inmobiliaria en obtener esta certificación por segundo año consecutivo, otorgada por Empresarios por la Integridad. Este logro se suma a la Certificación Antisoborno ya obtenida en 2023.

Grupo Centenario



7.1. Perfil institucional

Somos **Grupo Centenario**, una empresa inmobiliaria con una sólida trayectoria en el país. A lo largo del tiempo, hemos consolidado nuestra posición en el mercado, respaldada por una amplia diversificación geográfica y de negocios, que nos permite responder a las distintas dinámicas y necesidades de las ciudades.

Nuestra solidez se sustenta en una gestión consistente y en la confianza de nuestros accionistas. Estamos listados en la Bolsa de Valores de Lima y contamos con cerca de 2000 accionistas, entre los que se encuentran algunos de los principales grupos económicos del país.

El rumbo que seguimos está guiado por un propósito que da sentido a nuestras decisiones y define el impacto que buscamos generar:

**Transformamos
vidas creando**

espacios que inspiran y trascienden.



Este propósito se refleja en nuestra cultura organizacional, que orienta nuestra forma de actuar y fortalece la manera en que nos relacionamos con nuestros grupos de interés.



Principios culturales



Excelencia

Asumimos desafíos para entregar valor.



Foco en colaboradores

Comprometidos con nuestros colaboradores.



Responsabilidad con compromiso

Nos hacemos cargo del impacto de nuestras decisiones.



Visión estratégica

Creamos un futuro sostenible.

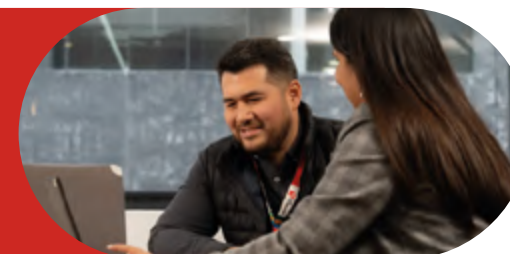


Foco en el cliente

Apasionados por nuestros clientes.

Integración

Somos un solo equipo con un mismo propósito.



Mirando hacia adelante, continuamos enfocados en consolidar nuestro portafolio en los negocios de Desarrollo Urbano, Desarrollo Industrial y Renta Inmobiliaria, manteniendo una visión de largo plazo y un crecimiento sostenido.

1.2. Negocios y operaciones IPN-2

Estructuramos nuestras operaciones a partir de un modelo que integra el desarrollo y la gestión de activos inmobiliarios, lo que nos permite participar de manera activa tanto en la generación como en la sostenibilidad del valor en el tiempo. Bajo este enfoque, organizamos nuestra gestión en dos segmentos: Desarrollo Urbano y Renta Inmobiliaria. (GRI 2-6)

Desarrollo Urbano

Orientado a la habilitación y la comercialización de lotes residenciales e industriales en distintas regiones del país, como Piura, Chiclayo, La Libertad, Ica, Lima, Lurín, Huancayo y Tacna, contribuyendo al crecimiento ordenado de las ciudades.

Renta Inmobiliaria

Enfocado en el arrendamiento de activos comerciales y de oficinas, con presencia en los principales corredores empresariales de Lima, como San Isidro y Surco.

Ambos segmentos se articulan a través de dos líneas de negocio —venta y renta—, que operan de manera integrada dentro de nuestro portafolio. Este modelo se complementa con inversiones en vivienda y hoteles, fortaleciendo nuestra diversificación y consolidando una presencia sólida a nivel nacional.

Desarrollo Urbano

Urbanizaciones

En el Perú, la demanda por vivienda formal continúa superando ampliamente la oferta disponible, especialmente en provincias con dinámicas de crecimiento sostenidas. En este contexto, nuestro negocio de Urbanizaciones impulsa el desarrollo urbano ordenado mediante proyectos que acompañan la expansión sostenible de estas zonas y facilitan el acceso de las familias a soluciones formales de vivienda.



Nuestra propuesta se enfoca en el desarrollo de lotes residenciales en ubicaciones estratégicas, donde la cercanía a nuevos polos de empleo y el avance de infraestructura generan oportunidades de crecimiento. Bajo este enfoque, cada proyecto se concibe a partir de un entendimiento profundo del cliente y de las particularidades de cada ciudad, un diseño urbano eficiente y una adecuada articulación con el entorno.

Durante 2025, consolidamos nuestra presencia a nivel nacional con 23 proyectos en comercialización en nueve ciudades del país. La oferta se fortaleció con el lanzamiento de nuevas etapas en proyectos en Lima, Trujillo, Ica y Tacna, así como con la incorporación de desarrollos en Huacho, Piura, Lima Norte y Pisco, los cuales registraron una respuesta positiva del mercado desde su inicio.

Impulsamos el crecimiento del negocio en 2025 mediante la adquisición de cinco terrenos para superar

la meta comercial y alcanzar ventas por aproximadamente 3 200 lotes. Para 2028, estimamos superar la venta de 4 800 lotes.



Nuestra presencia en el Perú (GRI 2-6)

Piura

- Villa Real
- Las Palmeras

Trujillo

- Brisas de Huanchaco
- Altos del Valle

Lima Norte

- Alameda del Sol
- Mirador de Huacho
- La Planicie
- Santa María

Lima Este

- Golf de Santa Clara

Lima Sur

- Arenas de San Antonio
- Condominio Finca Bonita
- Entrevalles
- Condominio Montemar

Chiclayo

- Casablanca

Huancayo

- Valle Real

Ica

- El Haras

Tacna

- Los Granados

Pisco

- Velamar

Urbanización Villa Real – Piura

Ubicada en el centro de Piura, con 343 lotes. La nueva urbanización cuenta con 4 915 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 14.5 millones, integrando infraestructura urbana integral, vías asfaltadas, pórtico de ingreso y cerco perimétrico.



Urbanización Las Palmeras – Piura

Ubicada en Piura, con 198 lotes. El proyecto cuenta con 5 635 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 9.9 millones, destacando por su integración urbana, boulevard central, sistema de drenaje pluvial; además de un pórtico de ingreso distintivo, un cerco perimétrico para seguridad y un boulevard de palmeras que recorre la totalidad del desarrollo.



Urbanización Casablanca – Chiclayo

Ubicada en José Leonardo Ortiz, con 235 lotes. El proyecto cuenta con 23 915 m² de área útil, 2 706 m² de áreas verdes y una inversión aproximada de S/ 7.5 millones, integrando áreas verdes, recreación pública, infraestructura de seguridad y servicios básicos desde el inicio.



Urbanización Brisas de Huanchaco – Trujillo

Ubicada en Trujillo, con 214 lotes. El proyecto cuenta con 20171 m² de área útil, 1348 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 6 millones, integrando equipamiento recreativo como cancha deportiva, juegos infantiles y mini gimnasio al aire libre. Además, cuenta con una pista de 500 metros para conectar la urbanización con la Av. Principal, beneficiando a las familias del sector.



Urbanización Altos del Valle – Trujillo

Ubicada en Trujillo. La urbanización cuenta con terrenos desde 90 m², con pórtico de ingreso, amplias áreas de recreación, zonas deportivas y un diseño al estilo ciudad jardín.



Urbanización Mirador de Huacho – Lima

Ubicada en Huacho, con 150 lotes. El proyecto cuenta con 2 017 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 8.4 millones, integrando seguridad, áreas recreativas y ubicación estratégica y exclusiva frente al mar, cerca de colegios y comercios; además de contar con un entorno seguro con pórtico de ingreso, cerco perimétrico y áreas verdes ideales para la familia. Brinda tranquilidad y comodidad en una gran ubicación.



**Urbanización Golf de
Santa Clara - Lima**

Ubicada en una zona completamente consolidada en Ate. La urbanización ofrece terrenos desde 90 m², juegos para niños, canchas deportivas y servicios completos en una zona de alta revalorización.

**Condominio
Montemar – Lima**

Ubicada en Lima, con 219 lotes. El proyecto cuenta con 31 261 m² de área útil, 2 929 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 15.5 millones, integrando equipamiento deportivo de alto estándar, que incluye piscina, canchas de tenis, frontón, fútbol 7, vóley playa y amplias áreas verdes dentro del condominio.

**Condominio
Finca Bonita – Lima**

Ubicada en Lima Sur, con cercanía al campo y a la playa, y a solo 40 minutos de Lima. Esta es la mejor opción para vivir como en un club privado todo el año.



Urbanización Arenas de San Antonio – Lima

Ubicada a solo 45 minutos de Lima. Con una ubicación inmejorable, a solo 2 minutos de la playa León Dormido, es la elección perfecta para quienes buscan terrenos en el sur de Lima.



Urbanización Entrevalles – Lima

Ubicada en Lurín. La urbanización ofrece la posibilidad de adquirir terrenos desde 90 m² en una zona de alta expansión. Cuenta con área de recreación, futura zona comercial y servicios completos.



Urbanización Alameda del Sol – Lima

Ubicada en Carabaylo, con 244 lotes. La urbanización cuenta con terrenos desde 90 m², 4 677 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 11.6 millones, integrando áreas deportivas, parques y juegos infantiles. Más de 12 000 familias eligieron este proyecto para construir su hogar.



Urbanización La Planicie – Lima

Ubicada en Carabayllo. Con dos convenientes vías de acceso, Av. San Juan y Av. Las Lomas, la ubicación de esta urbanización se destaca como una de las más recientes y modernas en Lima Norte, y una excelente opción para elegir.



Urbanización Santa María - Lima

Ubicada en Carabayllo. La urbanización se presenta como una innovadora alternativa para quienes buscan lotes en Carabayllo. Su diseño urbano aporta un aire de modernidad, recreación y seguridad.



Urbanización Valle Real – Huancayo

Ubicada en una zona inmejorable de Huancayo, la urbanización Valle Real cuenta con 1,891 lotes. Ofrece terrenos desde 90 m² y más de 45 mil m² de áreas de recreación, además de drenaje pluvial y zona comercial.



Urbanización El Haras – Ica

Ubicada en Ica, en la mejor zona de la ciudad, con 256 lotes. La urbanización cuenta con 3 045 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 9.8 millones, integrando criterios de planificación urbana sostenible, áreas deportivas y parques equipados. Ofrece una opción de primera para quienes buscan invertir en terrenos en Ica.



Urbanización Velamar – Pisco

Ubicada en Pisco, con 349 lotes. El proyecto cuenta con terrenos desde 90 m², 4 705 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 10.9 millones, integrando parques, zonas de descanso y juegos infantiles.



Urbanización Los Granados – Tacna

Ubicada en Tacna, con 205 lotes. El proyecto cuenta con 3 994 m² de áreas verdes y una inversión de S/ 8 millones, destacando por su planificación urbana moderna, accesos estratégicos, seguridad e infraestructura vial.



Desarrollo Urbano

En paralelo, continuamos fortaleciendo nuestra capacidad comercial mediante una estrategia multicanal, ampliando el uso de herramientas digitales y en una segmentación más precisa de nuestros clientes. Esto nos permitió optimizar la gestión de marketing, ventas y postventa, mejorando la experiencia a lo largo de todo el ciclo de relación.

Este enfoque se complementa con el desarrollo de capacidades internas y la incorporación de herramientas tecnológicas que facilitan la trazabilidad de la información, la eficiencia operativa y la toma de decisiones. Asimismo, reforzamos la gestión de nuestra cartera de clientes, promoviendo relaciones de largo plazo y manteniendo niveles de morosidad controlados.

Al cierre de 2025, mantenemos una cartera de cuentas por cobrar asociada a la venta financiada de lotes por S/759.9 millones (55% de la venta fue en provincia). (GRI 2-6)

Como resultado, durante el año, alcanzamos los siguientes resultados financieros en Urbanizaciones:

S/383.7 MM
ventas de lotes residenciales IFRS.

S/249.8 MM
ingresos (netos de resoluciones).

S/116.8 MM
EBITDA ajustado obtenido en la
División de Urbanizaciones de vivienda.



Desarrollo Industrial

Lotes industriales

Nuestro negocio industrial se desarrolla a través de Macropolis, uno de los proyectos industriales más relevantes del país, gestionado por Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. (GRI 2-6)

Nuestro portafolio
actualmente supera los
4 MM de m² vendidos.

Más de
348 clientes.

415 lotes
colocados.

Durante 2025, el negocio mantuvo un desempeño sólido, alcanzando ingresos por S/75.3 millones, asociados a la comercialización de más de 225 000 m², principalmente en la etapa 3 de Macropolis Sur. Esta etapa ha sido clave en la evolución del proyecto, al incorporar un modelo de condominio industrial con habilitación urbana desarrollada por sectores, lo que ha permitido una ejecución más eficiente y una mejor adaptación a la demanda.

En paralelo, avanzamos en la diversificación de nuestra propuesta con el ingreso al segmento de bodegaje en Lurín, en alianza con Grupo Campos de España, empresa con 56 años de trayectoria y una huella consolidada de 6.600.000 m² construidos. Este nuevo desarrollo marca un hito en la evolución del negocio, ampliando nuestro alcance hacia soluciones logísticas y respondiendo a una demanda creciente por espacios industriales listos para operar. A finales de 2025 se iniciaron las obras de habilitación urbana de la primera etapa, que incluyen trabajos de movimiento de tierras, infraestructura vial, redes eléctricas y sistemas sanitarios.

Al 2025, Macropolis se ha consolidado como el parque industrial con mayor número de empresas en operación, superando las 100 compañías instaladas. Este nivel de actividad refuerza el posicionamiento del proyecto como un hub industrial en crecimiento, con perspectivas de seguir incorporando nuevas operaciones en el corto plazo.

Renta Inmobiliaria

Oficinas

Nuestro negocio de Oficinas se orienta a la gestión y la valorización de activos a largo plazo, a través de una propuesta que combina ubicaciones estratégicas, eficiencia operativa y una experiencia diferenciada para nuestros clientes. Este enfoque se sustenta en un atributo clave: somos, en su mayoría, propietarios de los edificios que administramos, lo que nos permite asegurar estándares consistentes de servicio, mantenimiento y gestión de áreas comunes.

Nuestros edificios han sido reconocidos con certificaciones LEED (Oro y Plata),

por la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la calidad ambiental interior y otras estrategias que mejoran el impacto ambiental.

Más de 2365 m² de jardines
verticales y 1162 m² de techos jardín.

Más de 300 espacios de estacionamiento
para bicicletas y scooters.

Contamos con un portafolio de 93 962 m² de área arrendable, conformado por activos ubicados en los principales corredores empresariales de Lima. Entre ellos destacan el Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos, que mantienen un sólido posicionamiento en sus respectivas zonas, con niveles de ocupación de 92% y 89%, respectivamente. A nivel de portafolio, alcanzamos una ocupación promedio de 81%, lo que representa un crecimiento de 5% frente al año anterior.

Durante 2025, profundizamos nuestra estrategia de flexibilidad como eje central de la propuesta de valor. Esto se tradujo en la colocación de 13 360 m², incluyendo 4 400 m² de oficinas implementadas, formato que consolidó su aceptación en el mercado tras los pilotos desarrollados el año previo. La alta demanda por este tipo de espacios permitió colocar la totalidad de la oferta disponible antes del cierre del año, impulsando el dinamismo comercial e incorporando 34 nuevos clientes al portafolio.

(GRI 2-6)

Este desempeño tuvo un impacto directo en la ocupación de activos específicos, como las Torres de Camino Real, donde la adopción de oficinas implementadas contribuyó a un incremento de 26% en la ocupación respecto a diciembre de 2024.

Actualmente, aproximadamente el 80% de las oficinas en las Torres ya se encuentran implementadas; asimismo, se estima a futuro mantenernos en 12 mil m³ de oficinas.

Como resultado, durante el año, alcanzamos los siguientes resultados financieros en Oficinas:



S/95.3 MM
ingresos



S/32.5 MM
EBITDA de gestión



Torres Camino Real

El lugar donde el éxito se concreta. Estas torres se encuentran en San Isidro y proyecta un nuevo panorama, con un paisaje renovado que da lugar a la modernidad y la innovación.

Torre El Pilar



Área arrendable: 6 760 m²

Torre Central



Área arrendable: 8 474 m²

Torre Real



Área arrendable: 5 689 m²



Modernización de fachadas con nuevos cristales que actualizan el diseño y el paisaje urbano de la zona.



Renovación de ascensores, halls y pasillos comunes con nuevos diseños.



Implementación de **Community Lounges: espacios colaborativos** ubicados en cada torre con sala de reuniones, comedores, directorios y SUM.



Oficinas desde 150 m² con condiciones y tipologías flexibles.

Centro de Negocios Cronos

El centro de negocios más icónico de Surco. Conformado por cuatro torres empresariales con certificación LEED y variada oferta comercial.



Área arrendable: 17 926 m²

Centro Empresarial Real

Empresas internacionales y las principales compañías del país se encuentran en el Centro Empresarial Real. Con vías de acceso propias, áreas comunes de primer nivel y con un sistema de control centralizado, convierte este centro en el complejo de negocios cerrado más importante del país.



Área arrendable: 50 340 m²

Real 1



Área arrendable: 5 308 m²

Plata

Real 2



Área arrendable: 7 686 m²

Plata

Real 3



Área arrendable: 6 562 m²

Oro

Real 4



Real 5



Real 6



Real 7



Real 8



Real 10



Macrolotes

Nuestro negocio de Macrolotes se orienta a la gestión activa del banco de tierras, como parte de una estrategia que busca asegurar la disponibilidad de activos con potencial de desarrollo alineados a nuestras líneas de negocio.

Durante 2025, continuamos evaluando la viabilidad de los terrenos que conforman este portafolio, priorizando aquellos con mayor potencial estratégico. Este proceso incluyó la definición de rutas de saneamiento, así como el análisis de alternativas de desarrollo en función de las dinámicas del mercado y de las oportunidades de valorización. (GRI 2-6)

Como resultado de esta gestión, se concretó la venta de un terreno ubicado en el distrito de San Isidro (Av. Santo Toribio), con parámetros para el desarrollo de vivienda. La entrega del predio y su correspondiente reconocimiento contable se efectuarán en el ejercicio 2026.



Otros negocios

Como parte de nuestra estrategia de diversificación, participamos en iniciativas complementarias a nuestros negocios principales, a través de alianzas con socios estratégicos que cuentan con amplia trayectoria en sus respectivos sectores. Estas asociaciones nos permiten ampliar nuestro alcance, compartir capacidades y explorar nuevas oportunidades de crecimiento.

En el negocio residencial, participamos en Paz Centenario S.A., sociedad en la que contamos con el 50% de participación y que, desde su creación, ha desarrollado proyectos de departamentos en distintos distritos de Lima, consolidando su presencia en el mercado de vivienda.

En línea con la diversificación de nuestro portafolio de renta, formamos parte de Grupo Censal S. A. C., alianza establecida con el grupo salvadoreño Agrisal, en la que mantenemos una participación del 50%. **A través de esta sociedad, participamos en el sector hotelero, con operaciones en Lima y Piura.**



Durante el último trimestre de 2025, concretamos una nueva alianza con Grupo Campos para el desarrollo de condominios de almacenes logísticos en Macropolis, en Lurín. **Este proyecto, estructurado bajo un esquema de participación compartida, contempla el desarrollo por etapas de aproximadamente 120 000 m² de área arrendable, entre bodegas y oficinas operativas, en respuesta a la creciente demanda por infraestructura logística especializada.**

Juntos Trascendemos



2.1. Enfoque sostenible

A partir de nuestro propósito “Transformamos vidas, creando espacios que inspiran y trascienden”, renovado en 2024, reafirmamos nuestro compromiso con el desarrollo sostenible como eje transversal de todas nuestras unidades de negocio. Entendemos la sostenibilidad no solo como una responsabilidad corporativa, sino como una oportunidad para generar valor compartido y contribuir a la construcción de ciudades más competitivas, inclusivas y resilientes.

Desde esta convicción, contribuimos a la generación de entornos urbanos en los que el equilibrio entre lo económico, lo social y lo ambiental impulsa el bienestar de las



personas y el desarrollo de las comunidades. En este proceso, asumimos un rol activo como desarrollador urbano, articulando iniciativas que aporten a una transformación urbana sostenible.

En ese marco, integramos la sostenibilidad como un pilar de nuestro modelo de gestión, desplegando una visión de largo plazo orientada al desarrollo responsable. Nuestras principales líneas de acción se enfocan en:

Mantener un comportamiento ético y transparente,

con una gestión integral y preventiva de riesgos.

Utilizar la planificación urbana como herramienta clave para

impulsar ciudades sostenibles.

Reducir emisiones y optimizar el uso de recursos, fortaleciendo la

gestión responsable de residuos sólidos.

Promover el acceso formal a vivienda,

mediante urbanizaciones de calidad con servicios básicos e infraestructura resiliente.

Desarrollar espacios públicos y áreas verdes

que contribuyan a la calidad de vida y la cohesión social.

Fomentar vínculos económicos y sociales

que dinamicen el desarrollo local y fortalezcan las comunidades.

Estas acciones se alinean con la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, contribuyendo al desarrollo de ciudades más prósperas, donde la inclusión social y el cuidado del entorno aseguren el bienestar de las generaciones presentes y futuras.

De manera específica, nuestra estrategia de sostenibilidad se estructura en torno a los ODS 11, 8, 9 y 17, priorizando la construcción de ciudades y comunidades sostenibles, la promoción del trabajo decente y el crecimiento económico, el desarrollo de infraestructura resiliente y el fortalecimiento de alianzas estratégicas que permitan avanzar de forma articulada en la agenda de desarrollo sostenible.

Cabe señalar que, a través de nuestras acciones ASG, generamos contribuciones transversales a otros objetivos, vinculados a salud y bienestar, igualdad de género, gestión sostenible del agua, acceso a energía, producción y consumo responsables, acción por el clima y fortalecimiento institucional.

2.2. Estrategia de sostenibilidad

Con el objetivo de consolidarnos como referentes de sostenibilidad en el país, desarrollamos la estrategia #JuntosTrascendemos, la cual, en línea con nuestro propósito corporativo, busca promover espacios seguros, resilientes, inclusivos y saludables, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las personas y de las futuras generaciones. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

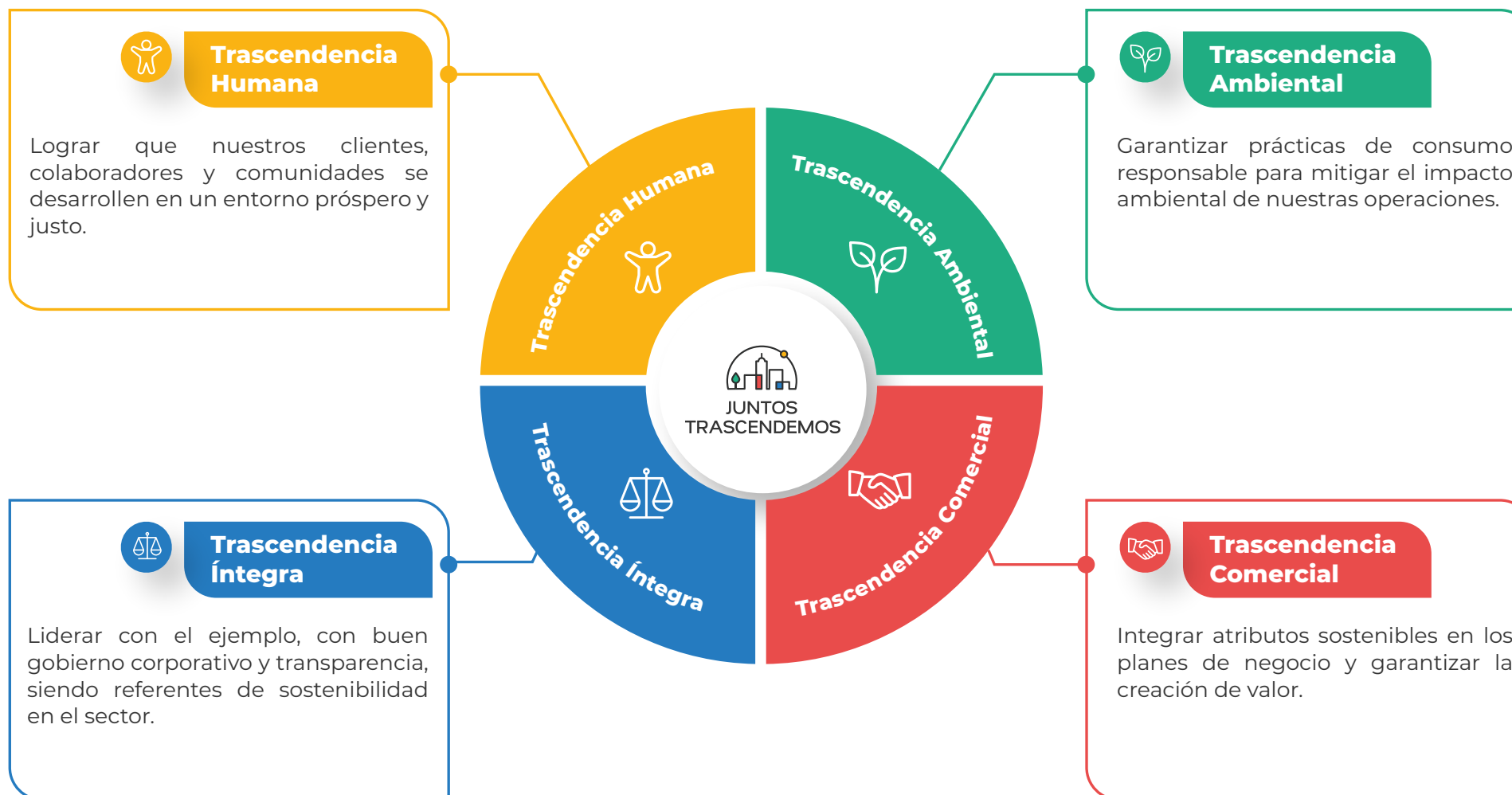
Esta estrategia se estructura en cuatro pilares fundamentales, que nos permiten generar un impacto positivo en los ámbitos social, ambiental y de gobernanza, orientando de manera integral nuestra gestión hacia el desarrollo sostenible.



#JuntosTrascendemos se articula en pilares que orientan nuestra gestión

e impulsan la generación de valor en los ámbitos ambiental, social y de gobernanza (ASG).

Nuestra estrategia de sostenibilidad



Política de Sostenibilidad

En 2025, implementamos nuestra Política de Sostenibilidad, la cual establece el marco de referencia para la gestión de los criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en todas las operaciones del Grupo Centenario, integrándolos con la estrategia corporativa y la gestión de riesgos de la compañía.

Esta política es de cumplimiento obligatorio para todas las empresas del Grupo Centenario, así como para sus socios, directores, administradores, representantes, colaboradores y terceros vinculados. Su implementación constituye un hito en la consolidación de nuestro compromiso con una operación cada vez más sostenible, asegurando su difusión e integración a todos los niveles de la organización. (GRI 2-23) (GRI 2-24)



Comité de Sostenibilidad

Contamos con un Comité de Sostenibilidad encargado de supervisar, impulsar y asegurar la implementación de la estrategia de sostenibilidad en todas las unidades de negocio. Este órgano de gobernanza actúa como un espacio de articulación interna que permite integrar los criterios ASG en la toma de decisiones estratégicas de la compañía.

El Comité sesiona de manera mensual y está conformado por un equipo multidisciplinario de profesionales que representan áreas clave de la organización, fortaleciendo una visión transversal de la sostenibilidad a nivel corporativo:

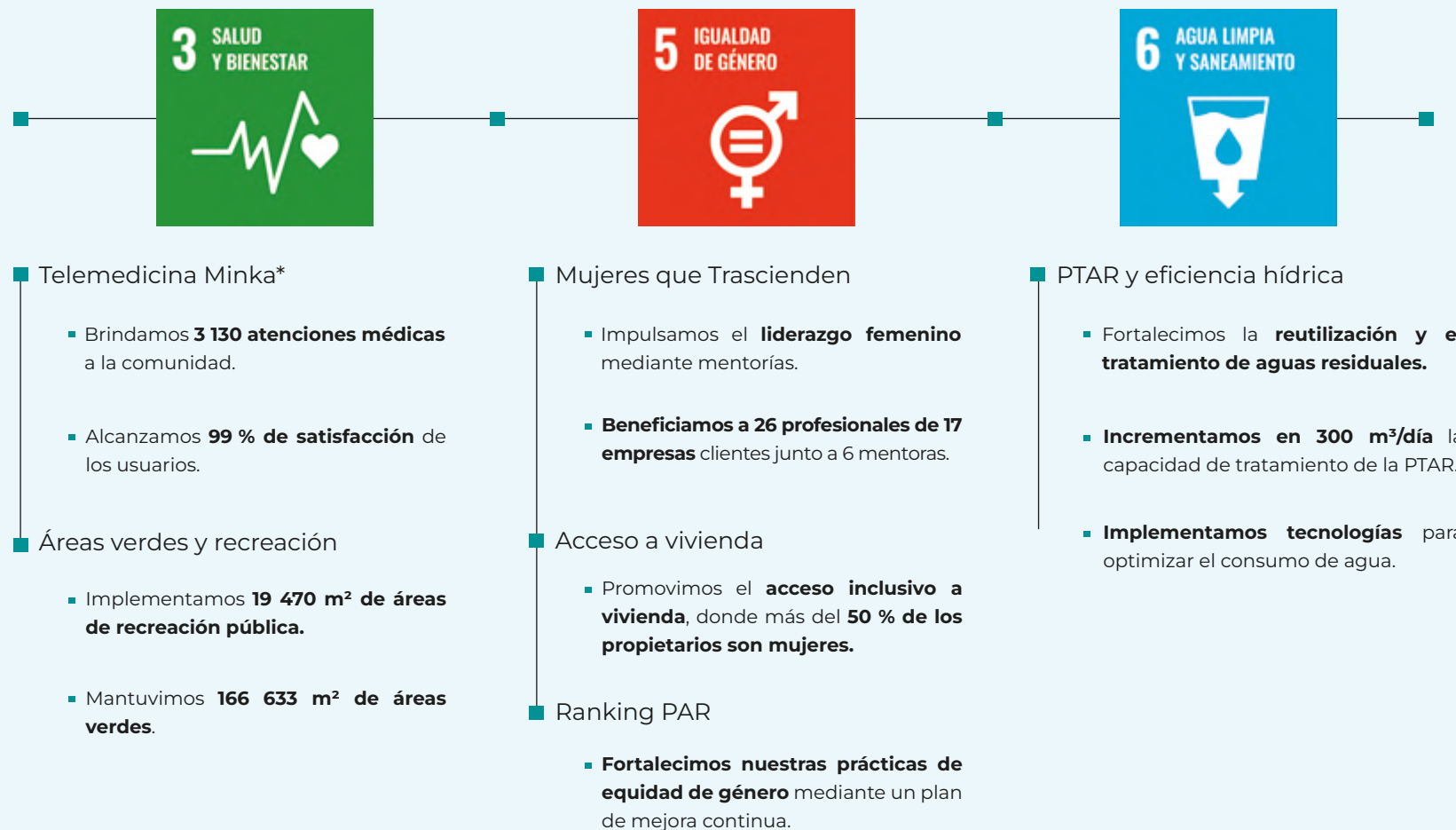


- Jefe de Asuntos Corporativos y Sostenibilidad
- Subgerente de Operaciones
- Gerente de Post Venta
- Subgerente de Finanzas
- Jefa de Cumplimiento y Riesgos
- Subgerente Legal Corporativo
- Jefa de Producto
- Jefe de Creación de Valor
- Coordinadora de Gestión Humana (bienestar y clima)
- Jefa de Compras
- Jefa de Administración y Mantenimiento
- Coordinador de Asuntos Corporativos y Sostenibilidad

2.3. Contribución a los ODS

En nuestro compromiso con el desarrollo sostenible, nos alineamos a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en 2015. Esta alineación nos permite contribuir al progreso de la organización y al bienestar de la sociedad, integrando la sostenibilidad como parte de nuestra estrategia corporativa. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



* La información reportada para Minka corresponde a la gestión realizada por Grupo Centenario entre enero y julio de 2025. A partir de julio de 2025, el activo dejó de formar parte del portafolio del Grupo tras concretarse su venta a Parque Arauco.



Energía renovable

- Operamos los **edificios Real 2, Real 8 y Cronos con energía renovable** certificada.

Eficiencia energética

- Instalamos más de **1 100 luminarias LED** en MacrOpolis.
- Promovimos **edificios con certificación LEED** y tecnologías de ahorro energético.



Desempeño económico

- Generamos **S/ 596 millones en ingresos** consolidados.
- Alcanzamos un **EBITDA** ajustado de S/170 millones.

Desarrollo del talento

- Desarrollamos **4 419 horas de capacitación**.
- Capacitamos al 100 %** de nuestros colaboradores.

Financiamiento

- Facilitamos el **acceso a vivienda mediante financiamiento directo** para más de 2 700 clientes.



Infraestructura urbana

- Desarrollamos nuevas urbanizaciones en **nueve ciudades**.
- Adquirimos **5 nuevos terrenos**.

MacrOpolis

- Desarrollamos infraestructura para más de **100 empresas**.
- Ejecutamos **S/ 15 millones de CAPEX**.

Innovación

- Implementamos **herramientas digitales** para fortalecer la gestión de inversiones y proyectos.



Acceso a vivienda

- Facilitamos que **más de 56 000 familias** accedan a un lote formal.
- Incorporamos **3 444 nuevas familias** al mercado formal.

Centenario en Comunidad

- Fortalecimos la organización vecinal** mediante una asociación de propietarios.
- Involucramos a **300 vecinos** y capacitamos a **60 líderes** comunitarios.





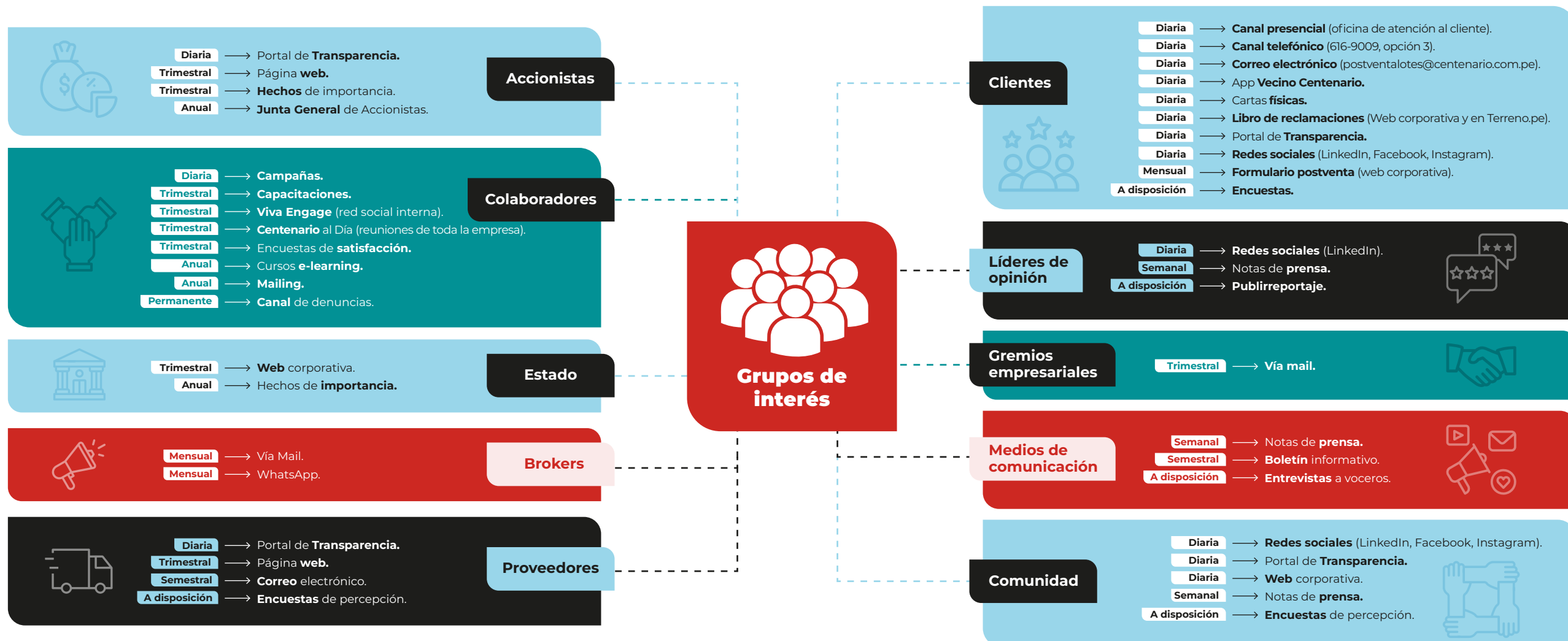
2.4. Grupos de interés y enfoque de relacionamiento

Sustentamos nuestro valor y crecimiento en un relacionamiento basado en el diálogo transparente, continuo y constructivo con nuestros grupos de interés. Esta interacción nos permite comprender sus principales necesidades y expectativas, e integrarlas en la toma de decisiones y en la gestión de nuestras operaciones.

Para fortalecer este vínculo, contamos con diversos canales de comunicación que facilitan un intercambio oportuno, cercano y efectivo, promoviendo relaciones de confianza y de largo plazo.

Grupos de interés (GRI 2-29)

Disponemos de los siguientes canales de comunicación para interactuar con nuestros grupos de interés:



Relacionamiento con los gobiernos locales (IPN-1)

Nuestra gestión se sustenta en el cumplimiento de la normativa vigente, garantizando el respeto de las disposiciones técnicas, urbanas y de convivencia ciudadana en cada una de nuestras operaciones.

En este marco, reconocemos la importancia del trabajo articulado con los gobiernos locales como un elemento clave para el desarrollo de nuestras iniciativas inmobiliarias. Asimismo, mantenemos un diálogo constante con entidades municipales, empresas prestadoras de servicios públicos y organismos de administración urbana, lo que nos permite asegurar que nuestras soluciones inmobiliarias se alineen con las necesidades, los planes de desarrollo y las características de cada entorno.



Nuestros aliados estratégicos

(GRI 2-28)

Colaboramos con organizaciones líderes para desarrollar iniciativas que contribuyen al bienestar de las personas, la protección del ambiente y la construcción de ciudades más sostenibles.



Implementación del programa Centenario en Comunidad, fortaleciendo la organización vecinal, liderazgo y conformación de asociaciones de propietarios.



Desarrollo de iniciativas para promover soluciones de autoconstrucción segura y ampliar el acceso a vivienda adecuada.



En nuestros complejos empresariales, implementamos junto a Sinba un modelo integral de gestión y valorización de residuos alineado con la Ley N.º 1278, promoviendo la participación de nuestros clientes en una cultura de sostenibilidad y economía circular.



En la urbanización La Planicie, impulsamos prácticas de economía circular transformando materiales de excavación en ecoadoquines, promoviendo el aprovechamiento de residuos y soluciones constructivas con menor impacto ambiental.



Implementación del servicio de telemedicina en Minka para acercar servicios de salud a la comunidad.



En Minka*, fortalecimos nuestro compromiso con la seguridad alimentaria mediante una alianza con el Banco de Alimentos del Perú, contribuyendo a reducir el desperdicio de alimentos y beneficiando a poblaciones en situación de vulnerabilidad a través de su redistribución.

* La información reportada para Minka corresponde a la gestión realizada por Grupo Centenario entre enero y julio de 2025. A partir de julio de 2025, el activo dejó de formar parte del portafolio del Grupo tras concretarse su venta a Parque Arauco.

Capítulo 3

Resultados del negocio



3.1. Resultados operativos

Durante 2025, el desempeño operativo estuvo impulsado por una mayor actividad de colocación de lotes, tanto en el negocio residencial como industrial. Este crecimiento respondió a una recuperación de la demanda, particularmente en el segmento industrial, así como a una menor incidencia de procesos de resolución y recolocación de clientes, lo que permitió una mayor eficiencia en la conversión comercial.

Desarrollo Urbano (Terrenos residenciales)

Desarrollo Urbano gestionó su operación con un enfoque integral, evaluando el desempeño frente al plan en cuatro ámbitos clave: gestión comercial, gestión del suelo, avance de obras y servicio al cliente. Este enfoque permitió sostener un desempeño operativo sólido, con avances relevantes en indicadores críticos y la identificación de oportunidades que orientarán la gestión futura.



La gestión operativa de Desarrollo Urbano (Terrenos residenciales) en 2025 demostró una evolución hacia un modelo más integrado, eficiente y centrado en el

cliente, donde la articulación entre estrategia comercial, ejecución de proyectos, digitalización y experiencia del cliente permitió sostener el crecimiento del negocio y fortalecer sus capacidades para el desarrollo futuro.

A nivel comercial, el negocio mostró una evolución positiva, impulsada por una estrategia centrada en la maximización del negocio financiero, la retención de clientes y la reducción de resoluciones (de 40 % en 2023 a 23 % en 2025), así como en una gestión más cercana a los momentos de demanda. El fortalecimiento del CRM como habilitador de productividad, junto con la diversificación de canales de prospección y el desarrollo del talento comercial, permitió mejorar el ritmo de ventas en 12.5 % respecto a 2024.



Ante ello, obtuvimos los siguientes resultados a través de una estrategia activa de expansión, que permitió fortalecer la presencia del negocio en distintas plazas y consolidar un crecimiento sostenido. (IF-RE-000.A)

Ventas de lotes
residenciales por
S/372.2 MM.

Ingresos netos por
resoluciones de
S/238.3 MM.

Incremento del
ritmo de ventas en
12.5% vs. 2024.

**Estandarización
del ciclo de vida**
de proyectos y
control por hitos.

**Optimización
de procesos
de licitación**
(de 90 a 35 días),
construcción y
homologación de
contratistas.

**Implementación
de herramientas
digitales**
(Procore, Power BI, BIM,
MS Project y SAP) para
control, trazabilidad y
toma de decisiones.

**Lanzamiento
de 6 nuevas
etapas**
en proyectos en
Lima, Trujillo, Ica
y Tacna.

**Incorporación
de 4 nuevos
desarrollos**
en Huacho, Piura,
Lima Norte y Pisco.

Ticket promedio
por unidad (terrenos)
S/120192.

**Migración
del 100 %**
de flujos presenciales
a atención virtual.

**Reducción
de reclamos**
y mejora en
tiempos de atención
al cliente.

**Fortalecimiento
de la medición
de satisfacción**
mediante IVR.

**Implementación
de estrategia
Fast Track,**
reduciendo tiempo
de desarrollo en los
proyectos.

**Consolidación
del Plan
Maestro de
Ejecución,**
evitando reprocesos
y paralizaciones.

**Gestión
anticipada de
permisos y
factibilidades,**
reduciendo tiempos
de aprobación y
evitando retrasos
en los proyectos.





En paralelo, la gestión del suelo y la ejecución de proyectos evolucionaron hacia un modelo más eficiente y articulado. La implementación de la estrategia Fast Track permitió superponer etapas de diseño, permisos y obra, reduciendo los tiempos totales de desarrollo y eliminando secuencias rígidas. Este enfoque se complementó con la consolidación de un Plan Maestro de Ejecución, que aseguró condiciones previas completas — como expedientes, compatibilización, licitación y supervisión— evitando reprocesos y paralizaciones tempranas.

A nivel de ejecución de obra, se estandarizó el ciclo completo de los proyectos, incorporando controles más rigurosos y herramientas que permiten asegurar continuidad operativa, reducir reprocesos y mejorar la calidad de la ejecución. La transformación digital fue un habilitador esencial en este proceso, fortaleciendo la trazabilidad, el monitoreo y la toma de decisiones en tiempo real.

Desarrollo Industrial (MacrOpolis)

En 2025, la gestión de MacrOpolis se enfocó en capturar valor a partir de una operación más articulada a nivel comercial, la ejecución de proyectos y la postventa. Este enfoque favoreció la aceleración del ritmo de colocación, además de asegurar que el crecimiento del proyecto esté acompañado por una operación más eficiente y sostenible.

Desde el frente comercial, fortalecimos el proceso de venta con un enfoque más consultivo, orientado a entender el momento y las necesidades específicas de cada cliente. Esto implicó ajustar la oferta —entre lotes habilitados y rústicos, tamaños y zonificación I2/I3— para mejorar la conversión y reducir los tiempos de cierre. Esta gestión se complementó con un trabajo coordinado con el área de Proyectos, que permitió anticipar soluciones técnicas, acelerar habilitaciones y dar mayor certidumbre al cliente durante el proceso de decisión.

En paralelo, orientamos la gestión de proyectos a optimizar tiempos y costos. La agrupación de etapas dentro del condominio permitió mejorar la eficiencia en la ejecución, mientras que una administración más rigurosa del Capex y Opex generó ahorros relevantes. Este control operativo no solo impactó positivamente en la rentabilidad del proyecto, sino que también permitió sostener el ritmo de desarrollo requerido por el avance comercial.

A nivel operativo, uno de los focos principales estuvo en la estabilización del servicio, especialmente en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). La implementación de un sistema MBBR incrementó la capacidad de tratamiento, mientras que la incorporación de plataformas de monitoreo en tiempo real permitió mejorar la gestión operativa y el mantenimiento de los equipos. Esto redujo significativamente las interrupciones del servicio y los reclamos asociados, particularmente en MacrOpolis Norte.

Sobre esta base, la gestión de postventa evolucionó hacia un modelo más transparente y sostenible. Avanzamos en el traslado progresivo de los costos reales de operación a los clientes, lo que, si bien implicó ajustes en tarifas, permitió equilibrar gastos históricos y consolidar una operación más estable. Este proceso fue clave para acompañar el crecimiento del proyecto que, al cierre del 2025, alcanzó un 90% de avance comercial en sus principales sectores, demandando una atención más activa en la habilitación de servicios y en el inicio de operaciones de los clientes. (IF-RE-000.B)



Como resultado de esta gestión integrada, Macrópolis no solo logró sostener su crecimiento, sino también mejorar su desempeño operativo y financiero, superando las metas establecidas para el año. (IF-RE-000.A)

s/ 20 MM
de EBITDA,
**superando
en 42.9 % lo
presupuestado.**

**Colocación
de 28 ha de
habilitación**
urbana industrial
(incluye venta de
16 ha a Toyota).
(IF-RE-000.A)

Gestión de Capex
por S/15 MM
**con ahorro de
S/ 4.4 MM.**

Ahorro en Opex de
aproximadamente
**S/ 592 mil
por eficiencias
operativas
(PTAR).**

**Agrupación
de etapas del
condominio**
para optimizar
plazos y costos de
ejecución.

**Implementación
de equipo
MBBR en PTAR,**
incrementando
capacidad en
300 m³/día.

**Implementación
de plataformas**
RWL Online y Fractal
para monitoreo
en tiempo real de
datos de la operación
de planta y
mantenimiento.

**Estabilización
de la operación
de la PTAR,**
reduciendo
interrupciones y
reclamos.

**Traslado
progresivo**
y transparente de
costos operativos
a clientes.

Avance comercial
de **90 % en
sectores 1, 2 y 3.**

**100 % de
proyectos
entregados**
dentro del plazo.
(IF-RE-000.A)

**100 % de
proyectos
ejecutados**
dentro del
presupuesto.



**Construcción
de 12.33 ha**
de área útil.

**Habilitación
de 68 lotes**
y culminación de
3 proyectos.

Tiempo
promedio de
ejecución de
proyectos:
3 meses.

Ingresos por ventas
inmobiliarias de
S/75.3 MM.

Ticket promedio
por unidad (lotes
industriales)
USD 597 380

**Mejora en
tiempos
de atención**
Información: **3 días**
Solicitudes simples:
7 días
Casos complejos:
30 a 60 días.

**Satisfacción
del cliente**
MacrOpolis
Norte: **88.4%**
MacrOpolis Sur: **85.2%.**

NPS
MacrOpolis
Norte: **30.3%**
MacrOpolis Sur: **47.4%.**

**Gestión activa
de incidencias,**
con cierre operativo
de casos y seguimiento
de 20 casos críticos.



Renta Inmobiliaria (Oficinas)

Durante 2025, el negocio de Oficinas mostró un desempeño sólido, superando el EBITDA presupuestado y consolidando una gestión enfocada en eficiencia operativa, dinamismo comercial y optimización del portafolio. El EBITDA alcanzó los S/33 millones, por encima de los S/32 millones presupuestados, resultado de una estrategia integrada entre las áreas Comercial, Proyectos y Operaciones.

En este marco, a nivel comercial, priorizamos una propuesta de valor centrada en soluciones listas para usar, destacando el impulso de oficinas implementadas como producto clave. Esta acción permitió responder mejor a las necesidades del mercado, reduciendo tiempos de mudanza y facilitando la toma de decisión de los clientes, lo que se tradujo en una mayor velocidad de colocación y ampliación de la cartera. Asimismo, al ofrecer oficinas implementadas, los clientes pueden ahorrar dinero y se logra un mayor retorno y más ocupaciones de oficinas, lo cual ha ayudado a mejorar los resultados del negocio.

Desde la gestión de proyectos, buscamos fortalecer la eficiencia mediante la optimización del CAPEX, la estandarización de procesos constructivos y la implementación de esquemas de contratación más eficientes. La agrupación de obras por torres permitió generar economías de escala, mejorar ratios

por m² y ejecutar proyectos por fases con mayor control y eficiencia. Asimismo, incorporamos un modelo de supervisión especializada en campo para proyectos de mayor envergadura, asegurando trazabilidad, control técnico y cumplimiento en cada etapa.

Mientras que, en operaciones, la gestión estuvo orientada a la optimización de costos y mejora del servicio. La licitación de servicios esenciales permitió alcanzar mejores condiciones comerciales, mientras que la incorporación de soluciones tecnológicas y equipamiento eficiente contribuyó a reducir consumos y gastos operativos. Estas acciones no solo impactaron en la eficiencia interna, sino que también generaron valor trasladable a los clientes.

Como resultado, logramos fortalecer la experiencia del cliente, manteniendo altos niveles de satisfacción y consolidando un portafolio más competitivo, eficiente y alineado con las nuevas dinámicas del mercado de oficinas.



Resultados que impulsaron el desempeño del negocio de Renta Inmobiliaria: (IF-RS-000.A)

**s/ 33 MM
de EBITDA,**
superando lo
presupuestado
(S/ 32 MM).

**Colocación
de 13 600 m²
de oficinas**
y 32 nuevos clientes
incorporados a la
cartera.

**Más de 4 200 m²
de oficinas
implementadas
colocadas,**
impulsando la
propuesta “plug &
play”.
(IF-RE-000.B)

**Incremento de la
ocupación a 87 %**
(+ 12 % vs. dic-24).
(IF-RE-000.B)

**Gestión de
S/12 MM
en CAPEX,**
con eficiencias de
5 % en proyectos de
implementación
y saneamiento de
activos.

**100 % de obras
entregadas a
tiempo,**
con un plazo
promedio de
implementación
de **5 meses.**

**Ahorro de
5.6 % en gastos
operativos**
(S/ 28.1 MM
presupuestado vs.
S/ 26.5 MM gastado).

**Implementación
de eficiencias
en servicios**
(energía, agua,
seguridad,
mantenimiento).

**Incorporación
de tecnología**
en seguridad y
eficiencia energética
(*chiller*).

**Optimización
de procesos
constructivos**
mediante agrupación
de obras por torres.

**Implementación
de supervisión**
técnica especializada
para el control
periódico de los
proyectos.

**93 % de
satisfacción
del cliente,**
manteniendo el
estándar del servicio.



3.2. Resultados financieros

(GRI 201-1)

El 2025 fue un año en el que orientamos nuestra gestión financiera al fortalecimiento del portafolio y al sostenimiento de los resultados en un contexto exigente, priorizando la disciplina comercial, la eficiencia operativa y la captura de valor del negocio financiero. Este enfoque permitió cerrar el año en 97% del objetivo, con ingresos por S/596 millones y un EBITDA de S/170 millones, ligeramente por debajo del presupuesto (-3%).

**La información
financiera —individual
y consolidada— es
auditada por EY Perú**

y reportada periódicamente a la SMV,
asegurando consistencia y transparencia.

A nivel de márgenes, la utilidad bruta alcanzó S/132 millones, ligeramente por debajo del año anterior (-1%). Aunque el crecimiento en ventas tuvo un efecto positivo, este desempeño se vio afectado por la pérdida asociada a los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, influenciada por la apreciación del tipo de cambio.

Esta dinámica se refleja con mayor intensidad en el resultado operativo. Al cierre del año, la pérdida operativa fue de S/78 millones, S/44 millones por encima del 2024, explicada principalmente por el incremento de los gastos operativos en S/43 millones, vinculados al sostenimiento de la operación y al desarrollo de proyectos.

En paralelo, la compañía avanzó en una gestión activa de su estructura financiera. Los gastos financieros se redujeron en 17.6% respecto al año anterior, como resultado de la disminución de la deuda (se redujo alrededor de 100 millones). Entre las principales acciones destacan la cancelación del préstamo sindicado de 2019, la reducción de deuda de corto plazo y ajustes en instrumentos financieros como el bono titulizado de Multimercados Zonales S.A.C.

Este proceso tuvo un impacto directo en la liquidez, que alcanzó un ratio de 1.98x (vs. 1.23x en 2024). La mejora responde tanto al incremento de cuentas por cobrar comerciales —en línea con mayores ingresos— como a la reducción de pasivos corrientes, producto de la cancelación de obligaciones financieras, préstamos de corto plazo y el reperfilamiento de deuda por S/250 millones en diciembre de 2025. A ello se suma la disminución de cuentas por pagar comerciales vinculada a cancelaciones puntuales.

**Cumplimos
oportunamente con
nuestras obligaciones
financieras,**

lo que refuerza la disciplina y la solidez
de la compañía.

De esta manera, la pérdida neta del ejercicio fue de S/102 millones. Si bien, este resultado considera el impacto de la menor utilidad operativa, los mayores gastos y el efecto del valor razonable, representa una mejora de S/30 millones frente al 2024, impulsada en parte por el desempeño del negocio de desarrollo urbano.

Por su parte, el EBITDA ajustado alcanzó S/170 millones (-20% vs. 2024). Este indicador excluye el efecto del valor razonable (S/188 millones), incorpora el mayor valor de inversiones reconocido en costo de ventas (S/34 millones), la depreciación del ejercicio (S/7 millones) y el EBITDA de operaciones discontinuas (S/18 millones), permitiendo una lectura más clara de la generación operativa del negocio.

En este contexto, la evolución de los resultados respondió a un desempeño diferenciado entre unidades de negocio. Mientras que los negocios de Lotes/Residencial y el Holding presentaron desviaciones frente a lo planificado, el desempeño del negocio Industrial y la gestión del negocio financiero permitieron sostener el resultado consolidado, evidenciando la capacidad del Grupo para gestionar activamente su portafolio y responder con flexibilidad.

Resultados financieros

	Total corporativo 2024 (cifras en miles de soles)	Total corporativo 2025 (cifras en miles de soles)
Valor económico directo generado		
Ingresos	155 706	161 665
Valor económico distribuido		
Costes operacionales	112 345	123 102
Salarios y beneficios de los empleados	14 821	18 124
Pagos a proveedores de capital	65 619	70 424
Pago al gobierno (impuestos, multas)	17 018	17 761

Este desempeño no responde únicamente a factores operativos o financieros, sino también a la articulación con nuestros grupos de interés, quienes cumplen un rol fundamental en la gestión del negocio. Clientes, colaboradores, proveedores y socios estratégicos participan activamente en el desarrollo de las operaciones, contribuyendo al cumplimiento de las metas, a la resolución de desafíos y al fortalecimiento continuo de la propuesta de valor.

En este contexto, los grupos de interés se consolidan como aliados estratégicos para las distintas unidades de negocio, permitiendo no solo sostener los resultados del periodo, sino también preservar y fortalecer el posicionamiento de Centenario como uno de los principales referentes del sector inmobiliario en el país.

Para obtener estos resultados, implementamos las siguientes acciones:

- **Condiciones comerciales (20/8 → 15/5) y captura del negocio financiero para sostener margen y flujo.**
- **Gestión de cartera madura: reducción/contención de resoluciones y recolocaciones para recuperar valor.**
- **Eficiencias de gasto: control mensual de ejecución y búsqueda sistemática de ahorros.**
- **Desarrollo Urbano: lanzamiento/comercialización de proyectos y fortalecimiento del portafolio (landbank).**
- **Desarrollo Industrial: foco en Condominio/BTS, formalización de bodegaje y gestión de macrolotes.**
- **Renta Inmobiliaria: empuje de oficinas implementadas, mejora de ocupación/colocación y disciplina en CAPEX/m².**
- **Riesgos: seguimiento de permisos y evaluación de mitigación de exposición cambiaria (TC).**

Cabe señalar que, para evaluar nuestro desempeño financiero, contamos con las siguientes metas, objetivos e indicadores:

Consolidado: ingresos y EBITDA (Real vs. Ppto.), puente de variaciones, eficiencia de gasto, one-offs TIR y VAN de proyectos.

Desarrollo Urbano: venta minuta, resoluciones, recolocaciones, captura del negocio financiero, pipeline (proyectos/m²), TIR y VAN de proyectos.

Desarrollo Industrial: venta minuta (ha), mix por producto (Condominio/BTS), avances en bodegaje y macrolotes.

Renta Inmobiliaria: ocupación, colocación (m²), % stock implementadas colocado, CAPEX/m², mix canales (in-house/brokers), exposición TC, TIR y VAN de proyectos.



Finalmente, en línea con la evolución del entorno regulatorio y las tendencias de sostenibilidad, continuamos fortaleciendo nuestro enfoque preventivo en la gestión de riesgos y oportunidades asociados a estándares ambientales y climáticos. Este análisis nos permite anticipar escenarios vinculados a mayores exigencias regulatorias, procesos de certificación y la incorporación de proveedores especializados, asegurando que estas dinámicas sean gestionadas bajo criterios de integridad y cumplimiento.

En este contexto, contamos con controles ya implementados—como procesos de evaluación de riesgos de soborno, debida diligencia a terceros, lineamientos en la contratación y programas de capacitación— que permiten gestionar adecuadamente estos escenarios y resguardar la transparencia en la operación.

Este entorno representa una oportunidad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con estándares de sostenibilidad y eficiencia energética, alineados con las nuevas expectativas del mercado, inversionistas y clientes, reforzando la competitividad y la reputación de la compañía.

Venta del Centro Comercial Minka

El 2 de julio de 2025 se concretó la venta del 100% de las acciones de Multimercados Zonales S.A.C.—cuyo principal activo era el Centro Comercial Minka— al Parque Arauco.

La transacción, valorizada en S/ 381 millones, fue uno de los hitos corporativos más relevantes del año para la organización.

Esta operación contribuyó a la reducción de los niveles de apalancamiento financiero, a la optimización de los gastos financieros y al fortalecimiento de la capacidad de cumplimiento de las obligaciones de deuda. (GRI 2-6)



3.3. Inversión y expansión

Durante 2025, orientamos la gestión de inversiones a optimizar el portafolio de negocios y activos, asegurando una asignación de capital eficiente y alineada con la generación de valor sostenible para los accionistas. Esta estrategia se apoya en tres ejes centrales:

Enfoque en negocios core donde el Grupo tiene vocación, capacidad competitiva y liderazgo.

Puesta en valor del banco de tierras, mediante habilitación urbana, desarrollo por etapas y/o aporte de terrenos a nuevos negocios.

Diversificación selectiva, a través del ingreso a nuevos modelos de renta inmobiliaria, en alianza con socios estratégicos.

• Desarrollo Urbano (Terrenos residenciales):

Aplicamos un enfoque flexible que responde a las distintas dinámicas, niveles de madurez y necesidades de cada línea de negocio, tanto en los segmentos de renta como de venta. Este enfoque nos permite priorizar iniciativas con mayor impacto en rentabilidad, así como fortalecer la gestión comercial y operativa de los activos en funcionamiento.

Como parte de esta visión, durante el año, continuamos avanzando en la construcción del Plan Estratégico, el cual funcionará como hoja de ruta para la gestión de los negocios operativos y la futura diversificación del portafolio. Este plan orienta la puesta en valor de los activos estratégicos del banco de tierras, principalmente en los negocios Industrial y de Renta Inmobiliaria, así como la adquisición de nuevos terrenos para el desarrollo de proyectos residenciales que cumplan con los criterios definidos por la compañía.

Las inversiones realizadas durante 2025 se alinearon con el Plan Estratégico, materializándose en gestión activa del portafolio de proyectos, refuerzo del liderazgo en mercados clave, rotación eficiente del capital inmovilizado y evolución de la propuesta de valor en el segmento de oficinas. Paralelamente, las inversiones fueron efectuadas en el marco de la implementación de herramientas de trazabilidad y control, para fortalecer los procesos de evaluación y tener un impacto directo en el desempeño financiero y operativo del Grupo.

Asimismo, en 2025 fortalecimos los procesos de inversión mediante la implementación de herramientas que mejoran la trazabilidad y el proceso de aprobación,

contribuyendo a una toma de decisiones más eficiente y alineada con los objetivos de rentabilidad. Este avance se complementa con una estrategia de focalización en aquellos negocios donde el Grupo cuenta con ventajas competitivas y potencial de liderazgo, consolidando una gestión más disciplinada del capital.



En este contexto, las inversiones de la compañía se orientaron principalmente a la adquisición de terrenos, saneamiento y habilitación de predios, remodelación, adecuación y reconversión de activos, así como a procesos de desinversión, en línea con la dinámica propia del negocio inmobiliario. En otros términos, las inversiones se centraron en aquellas líneas que generaron mayor valor para cada unidad de negocio:

Adquisición de
5 nuevos terrenos.

Lanzamiento de nuevas etapas en proyectos existentes: Trujillo, Chiclayo, Piura, Lima Sur, Ica y Tacna.

Lanzamiento de nuevos proyectos e incursión en el Norte Chico del país: El Mirador de Huacho (160 lotes), Villa Real – Piura (343 lotes) y Alameda El Sol – Carabayllo (Etapas 1 y 2, 122 lotes cada una).

• Desarrollo Industrial (MacrOpolis):

Se desarrollaron nuevas etapas de lotes industriales de diversas tipologías, de acuerdo con las necesidades del mercado.

Lanzamiento de una nueva etapa de lotes industriales pequeños en formato Condominio (57 lotes).

Culminación de habilitación urbana de 9 lotes medianos **(5.7 ha vendibles).**

Inicio de obras de Habilitación Urbana en predio destinado a futuro proyecto de Condominios Logísticos.

• Renta Inmobiliaria (Oficinas):

Se contempló la habilitación y la implementación de más de 4200m² de oficinas en tres edificios del portafolio subprime, para mejorar el desempeño de los activos operativos. Además, se incluyó la revisión periódica de equipos e instalaciones para mantener la continuidad y la vigencia de las certificaciones de sostenibilidad.

Implementación de más de 4200 m² en edificios del portafolio subprime.



En general, durante el periodo se implementaron innovaciones en procesos de gestión de inversiones, estandarización de habilitaciones urbanas en proyectos industriales y residenciales y soluciones de energía renovable puntual, como la instalación de paneles solares.

El financiamiento de los nuevos proyectos combinó capital propio y financiamiento externo, incluyendo acuerdos con vendedores, entidades financieras y alianzas estratégicas para compartir riesgos y optimizar recursos.

Por otro lado, la priorización del CAPEX se basó en criterios de valor económico y estratégico, priorizando inversiones con mayores retornos, ventajas competitivas y aporte al posicionamiento del Grupo. Este enfoque permitió una gestión eficiente del capital, alineada con los objetivos estratégicos y la creación de valor sostenible a largo plazo.

Para evaluar los proyectos, incorporamos criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), considerando el uso eficiente del suelo, la planificación urbana responsable y soluciones sostenibles. Asimismo, priorizamos proyectos orientados al desarrollo de comunidades, acceso a vivienda formal e infraestructura urbana de calidad. Las decisiones de inversión también se realizaron

bajo procesos estructurados de evaluación y control, alineados con los objetivos estratégicos, la gestión de riesgos y la sostenibilidad de largo plazo del Grupo, generando impactos positivos que trascienden lo inmobiliario y aportan al desarrollo sostenible del país.

Como parte de esta gestión, los activos inmobiliarios son medidos a valor razonable, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 40), a partir de valorizaciones realizadas por especialistas independientes y revisadas por las gerencias divisionales. En el caso de terrenos, la estimación considera variables de mercado como el valor por metro cuadrado según su ubicación, mientras que, para activos de renta como oficinas y centros comerciales, se emplean metodologías de flujos de caja descontados.

En este marco, al cierre del 2025 se reconoció una pérdida por ajuste a valor razonable de propiedades de inversión por S/188 millones, explicada principalmente por la apreciación del sol frente al dólar. Este resultado forma parte de la dinámica propia de valorización del portafolio y refleja una gestión alineada a criterios técnicos y contables sólidos, reafirmando el enfoque disciplinado de la compañía en la administración de sus activos y su orientación a la creación de valor sostenible en el largo plazo.



Capítulo 4

Valor Compartido





4.1. Financiamiento a clientes (IPN-7)

Ofrecemos distintas alternativas de financiamiento que buscan adaptarse a las necesidades de nuestros clientes y a las características de cada proyecto, facilitando el acceso a nuestros productos inmobiliarios. En este marco, contamos con un portafolio que contempla tres modalidades principales.

Crédito con inicial fraccionada,

Bajo esta modalidad, la inicial del precio —con un mínimo de 20%— puede ser fraccionada sin intereses en una cantidad de cuotas definida por el área de Revenue Management en Salesforce, y que depende de cada proyecto y etapa. El saldo del precio se financia hasta en 180 cuotas, con una tasa de interés que varía en función del plazo del financiamiento.

Crédito con inicial en una sola cuota

Modalidad donde el cliente paga la inicial del precio en su totalidad —siendo el porcentaje definido también por Revenue Management—, mientras que el saldo puede financiarse hasta en 180 cuotas, con una tasa de interés asociada al plazo.

Fraccionamiento sin intereses

Disponible en proyectos donde se ofrece inicial fraccionada, y que permite a los clientes solicitar el fraccionamiento del 100% del precio en la cantidad máxima de cuotas sin intereses. En el caso de productos de segunda vivienda, este beneficio puede extenderse hasta por 24 meses sin intereses.

Gracias a estas alternativas de financiamiento, durante 2025 alcanzamos los siguientes resultados:



Adicionalmente, se registraron **275 clientes** que realizaron compras al contado, representando un total de **283 operaciones bajo esta modalidad**. Durante el periodo, se identificó que el **90 % de las ventas** es con financiamiento directo y el **10 %, al contado**.



4.2. Satisfacción del cliente (IPN-3)

Desarrollo Urbano (Terrenos residenciales)

Gestionamos la experiencia del cliente como un eje transversal del negocio, con una orientación clara a poner al cliente en el centro de las decisiones y asegurar que cada interacción responda a sus necesidades y expectativas. De esta manera, buscamos no solo atender requerimientos, sino anticiparnos a ellos, generando soluciones que aporten valor, fortalezcan la confianza y consoliden relaciones a largo plazo.

Articulamos esta atención, principalmente, a través del Call Center, que concentra el mayor volumen de interacciones. A partir de este canal, medimos la satisfacción a través de encuestas automáticas vía IVR al cierre de cada llamada, lo que permite obtener el NPS transaccional y monitorear de forma continua la percepción del servicio brindado. (GRI 2-25) (GRI 2-26)

Complementariamente, ponemos a disposición de nuestros clientes distintos canales de atención, con prioridad en medios digitales y telefónicos, así como atención escrita a través de un buzón corporativo, entre otros. Estas interacciones son registradas en el CRM Salesforce, lo que permite asegurar la trazabilidad de cada caso y una gestión ordenada y eficiente de reclamos, quejas y sugerencias.

Es preciso señalar que, durante 2025, impulsamos un cambio relevante en el modelo de atención, migrando progresivamente los flujos presenciales hacia un esquema virtual. Este proceso, iniciado en junio y culminado en septiembre, permitió reducir al mínimo la atención en las Oficinas de Atención al Cliente (OAC), dando paso a un modelo más ágil, seguro y completamente digital, con impactos positivos tanto en la eficiencia operativa como en la experiencia del cliente.

En paralelo, continuamos fortaleciendo la fidelización a través del programa de Referidos, mediante el cual los clientes que hayan adquirido algunos de nuestros productos puedan recomendarnos a familiares o amigos. Por cada nuevo cliente referido, reciben un incentivo económico, reconociendo su confianza y promoviendo la recomendación como parte del crecimiento del negocio.

**90 % nivel
de satisfacción**
de clientes alcanzado en 2025
en la línea de negocio de
Desarrollo Urbano.



Desarrollo Industrial (MacrOpolis)

En MacrOpolis, la gestión de la satisfacción del cliente se aborda desde un enfoque integral de experiencia (CX), alineado al principio corporativo de foco en el cliente. Bajo este enfoque, las acciones de postventa están orientadas a acompañar la operación de los clientes y asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos, buscando un equilibrio entre sus necesidades y los intereses de la compañía, con una definición clara de los alcances de responsabilidad y niveles de cumplimiento.



En este marco, medimos la satisfacción de nuestros clientes a través de encuestas periódicas, considerando indicadores como NPS y satisfacción postventa. Para 2025, obtuvimos los siguientes resultados:

82 % nivel mínimo de satisfacción
establecido MacrOpolis Norte.



88.4 % nivel de satisfacción
alcanzado en 2025
MacrOpolis Norte.

85 % nivel mínimo de satisfacción
establecido MacrOpolis Sur.



85.2 % nivel de satisfacción
nivel de satisfacción
MacrOpolis Sur.

En cuanto a los canales de atención, los clientes cuentan con WhatsApp, línea telefónica y correo electrónico. En este marco, durante 2025, impulsamos el uso de un buzón oficial de postventa, reemplazando progresivamente los canales personales, con el objetivo de despersonalizar la atención y mejorar la trazabilidad de los casos. Cabe precisar que, independientemente del canal de ingreso, todos los requerimientos son evaluados por la Coordinadora de Clientes y gestionados directamente o derivados al área correspondiente.
(GRI 2-25) (GRI 2-26)

En 2025, iniciamos la transición hacia un modelo de atención más escalable, impulsando el uso de canales oficiales y protocolos de atención estandarizados.

A partir de ese enfoque, buscamos asegurar que, más allá de la persona que atienda, el cliente reciba siempre un servicio eficiente, oportuno y con el mismo nivel de acompañamiento, consolidando relaciones de largo plazo.

Renta Inmobiliaria (Oficinas)

En la línea de Oficinas, integramos la gestión de la experiencia del cliente como una prioridad dentro de la estrategia del negocio, asegurando que el cliente se mantenga en el centro de todas las decisiones. Este enfoque guía tanto la operación diaria como la evolución de los servicios, con el objetivo de responder de manera efectiva a las expectativas del mercado y fortalecer relaciones a largo plazo.

Como parte de esta gestión, durante el año se realizó una encuesta de satisfacción, a través de la cual obtuvimos los siguientes resultados:

Establecimos como meta alcanzar un nivel superior al 90% en el indicador “Top Two Box”, considerado como estándar de buena gestión.



En 2025, se obtuvo un nivel de satisfacción promedio de 92%, resultado que respalda la calidad del servicio brindado y orienta la mejora continua.



Nuestros clientes cuentan con múltiples canales para la presentación de reclamos, quejas y sugerencias,

incluyendo correo electrónico, WhatsApp, vía telefónica, Plataforma de Atención al Cliente (PAC) y atención directa por celular, lo que permite una gestión accesible y cercana. (GRI 2-25) (GRI 2-26)

Asimismo, desarrollamos iniciativas orientadas a fortalecer la fidelización y la personalización de la experiencia del cliente:

Contamos con un programa de reconocimiento por permanencia, a través del envío de “Box de aniversarios” para clientes con 1, 5, 10, 15, 20 y 25 años.

Promovemos beneficios para la comunidad, donde locatarios ofrecen descuentos especiales a empresas del Centro Empresarial, Cronos y Torres Camino Real.

Impulsamos la integración a través de espacios como la Copa Centenario, un evento deportivo que reúne a las empresas en un entorno de relacionamiento y comunidad.



4.3. Cómo generamos valor

Durante 2025, desarrollamos proyectos orientados a fortalecer la creación de valor mediante la optimización de procesos clave, la redefinición de modelos operativos y el fortalecimiento de nuestra propuesta de servicio hacia clientes internos y externos. En este marco, se impulsaron dos iniciativas principales: Way of Work Legal y el Modelo de Servicio de Property Management.



Way of Work Legal

Este proyecto tuvo como objetivo optimizar y rediseñar la forma de trabajo de la división legal, enfocándose en mejorar la eficiencia operativa, clasificar roles y estandarizar procesos. Como resultado, mejoramos los tiempos de atención del área legal, así como una redefinición de la estructura organizacional y de los roles del equipo, lo que permitió una mayor claridad en la gestión de solicitudes. Asimismo, se generaron eficiencias en la elaboración y gestión de documentos legales, reduciendo reprocesos y fortaleciendo la capacidad de respuesta del área.

Modelo de Servicio de Property Management

Proyecto orientado a desarrollar un modelo de servicio ágil y eficiente, con un equipo enfocado en el cliente, en la generación de resultados y en una gestión más integrada entre las áreas involucradas. Este modelo permitió definir un esquema de servicio con foco en las necesidades del cliente, así como una redefinición clara de roles y responsabilidades entre las áreas internas de Atención al Cliente, Administración de Inmuebles y Mantenimiento, mejorando la coordinación y la calidad del servicio.

La implementación de ambos proyectos tuvo un impacto positivo tanto en la experiencia del cliente como en la gestión interna. En términos de servicio, se evidenció una mejora en los tiempos de atención, mayor claridad en la interacción con las áreas y una experiencia más consistente. A nivel interno, se logró fortalecer la gestión organizacional, promoviendo mayor claridad en los procesos y en la toma de decisiones, así como equipos con roles y responsabilidades mejor definidos y un enfoque más consistente en el cliente y en la generación de valor.



4.4. Personas y talento

Durante 2025, la evolución de la dotación de nuestros colaboradores estuvo alineada a los ajustes organizacionales derivados de cambios estructurales y decisiones estratégicas del negocio, lo que implicó una gestión dinámica de la planilla a lo largo del año, en función de las necesidades operativas y la optimización de recursos.

A inicios de mayo de 2025, llevamos a cabo un proceso de reestructuración interna, orientado a adecuar la compañía a las necesidades del negocio y a fortalecer su eficiencia operativa. Posteriormente, a inicios de julio, la venta de uno de los activos del grupo (Minka) generó un nuevo ajuste en la estructura de personal, asociado a la reorganización de las operaciones vinculadas a dicho activo.

Al cierre de 2025, registramos un total de 252 colaboradores², correspondientes al consolidado de sus tres compañías. Esta cifra incluye 250 trabajadores y 2 practicantes. Es preciso señalar que, dentro de la gestión de contratos temporales, se consideraron los colaboradores bajo modalidad de contrato a plazo fijo, así como los practicantes incorporados durante el periodo, reflejando una estructura final coherente con la reorganización implementada.

Colaboradores por tipo de contrato, 2025 (GRI 2-7)

Tipo de contrato	Género	N.º
Fijos	Hombres	95
	Mujeres	87
Temporales	Hombres	34
	Mujeres	36
Total		252

Colaboradores por tipo de jornada y género, 2025 (GRI 2-7)

Tipo de jornada	Género	N.º
Jornada completa	Hombres	129
	Mujeres	123
Total		252



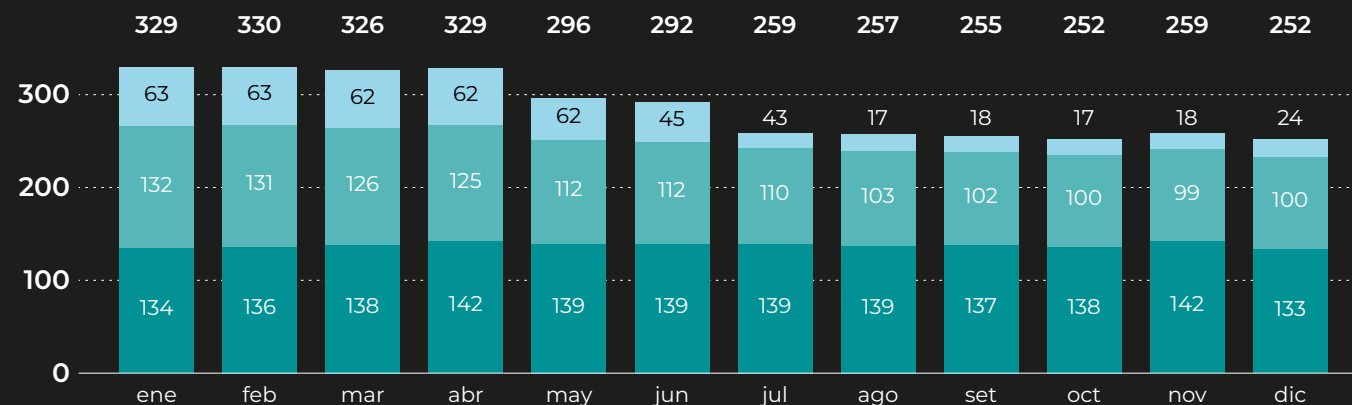
² No contamos con sindicatos ni trabajadores que se rijan por temas de negociación colectiva. (GRI 2-30)

Porcentaje de colaboradores según género, 2025



Headcount por mes y empresa - 2025

Empresa ■ Desarrollo urbano ■ Inversiones ■ Renta inmobiliaria



Respecto al personal externo —correspondiente a contratistas y proveedores de servicios— mantuvimos un constante monitoreo dentro de la compañía, alcanzando 271 personas al cierre del 2025. Este grupo estuvo compuesto principalmente por personal de seguridad, limpieza, conserjería, técnicos y asistentes administrativos, quienes contribuyen al soporte operativo de los distintos activos del Grupo.

La prestación de estos servicios se encuentra regulada bajo la normativa laboral vigente, a través de contratos enmarcados en esquemas de intermediación y tercerización laboral, lo que permite asegurar condiciones formales de contratación y cumplimiento regulatorio en la relación con los proveedores.

Personal externo según género, 2025 (GRI 2-8)

Género	N.º
Hombres	216
Mujeres	55
Total	271

4.4.1. Rotación y nuevas contrataciones (GRI 401-1)

Gestionamos la rotación, la contratación y la retención del talento como un sistema integrado, donde conectamos de manera continua la atracción, el desempeño, el desarrollo y el reconocimiento en función de las necesidades del negocio. Este enfoque se sustenta en nuestras políticas corporativas, las cuales se articulan con nuestro sistema de gestión del desempeño para alinear los objetivos individuales con los resultados organizacionales. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

- Política de Reclutamiento Interno.
- Política de Reclutamiento Externo.
- Política de Incorporación de Nuevo Personal.
- Política Salarial.
- Política de Gestión de Ingresos de Personal.
- Reglamento Interno de Trabajo.

Para gestionar este sistema, nos apoyamos en el uso sistemático de información. Monitoreamos de manera mensual indicadores como rotación, cobertura, desempeño y variables salariales, complementándolos con encuestas de satisfacción del proceso de contratación y espacios periódicos de trabajo con líderes y equipos. A partir de esta data, definimos planes de acción enfocados

en los principales puntos de mejora. La eficacia de este modelo se refleja en la evolución de los indicadores y en la estabilidad de nuestros equipos, y nos ha permitido reforzar progresivamente la integración entre selección, desempeño y reconocimiento como eje de nuestra gestión del talento.

Incorporamos de manera activa a nuestros grupos de interés en este proceso. Los líderes de las distintas áreas nos brindan información sobre las necesidades

del negocio, el desempeño de sus equipos y los perfiles requeridos, lo que nos permite ajustar los procesos de selección, desarrollo y retención de forma más alineada a la realidad operativa. Asimismo, recogemos percepciones de nuestros colaboradores a través de seguimientos y encuestas de satisfacción, lo que favorece la identificación de oportunidades de mejora en la experiencia de ingreso y permanencia. Estos inputs son considerados de manera directa en la definición de acciones y ajustes en la gestión del talento.





Iniciativas 2025



A partir del análisis de indicadores comerciales y de conductas de éxito, ajustamos los filtros de selección y fortalecemos el seguimiento a nuevos ingresos desde etapas tempranas. Esto se tradujo en mejoras concretas en indicadores, logrando incrementos de hasta 50% en contactabilidad y mejores resultados en ratios de conversión hacia interesados.



Implementamos la Ruta del Halcón como un proceso formativo inicial enfocado en capacidades críticas desde el ingreso. Además, desarrollamos ReconoC Halcones, un sistema de reconocimiento periódico con incentivos económicos y formativos, alineado a indicadores como cumplimiento de metas, eficiencia en la gestión comercial (*lead time*) y ratios de conversión. Estas iniciativas nos han permitido visibilizar el desempeño destacado, ordenar la meritocracia y sostener la motivación de manera continua, especialmente en la fuerza comercial.



Disponemos de planes de desarrollo para talento clave y consolidamos un banco de talentos que nos permite anticipar necesidades y asegurar la continuidad operativa.



Contamos con un proceso formal de evaluación del desempeño que integra objetivos y competencias, acompañado de espacios de calibración. En 2025, incorporamos además evaluaciones 360° y 270°, así como una mayor ponderación de las competencias en la evaluación anual, lo que nos permite medir el logro de resultados, y determinar cómo estos se alcanzan como equipo.

La experiencia del colaborador la gestionamos desde el momento de la postulación. Nuestro proceso de incorporación inicia a través de canales como LinkedIn, Bumeran, hunting directo o consultoras especializadas, y continúa con un flujo estructurado que incluye entrevistas, validación de fit técnico y cultural, confirmación de selección, envío de carta oferta, aceptación y gestión de documentación previa al ingreso. En esta etapa, promovemos el contacto anticipado con el líder y brindamos información clara sobre el inicio de labores.

Al incorporarse el nuevo colaborador, desarrollamos un proceso de *onboarding* que combina instancias formales y prácticas:

- Nuestros nuevos colaboradores participan en inducciones corporativas virtuales, espacios de formación en compliance y seguridad, y conocen los principales lineamientos de la organización.
- Incorporamos experiencias como “Un día como Halcón”, que permite —especialmente en el frente comercial— vivir de forma cercana la operación del negocio. Este proceso se complementa con la entrega de herramientas de trabajo, acompañamiento del líder, seguimientos tempranos y espacios de interacción con la gerencia general. En el caso de los equipos comerciales, implementamos una semana

inicial intensiva con formación en cumplimiento y en herramientas clave, facilitando una rápida adaptación a sus funciones.

Desde una lógica de prevención, reforzamos los filtros de selección, consolidamos el banco de talentos, implementamos seguimientos tempranos a nuevos ingresos e involucramos activamente a los líderes en su integración. Asimismo, fortalecimos la propuesta de valor al colaborador mediante iniciativas de desarrollo, capacitación, reconocimiento y espacios de escucha. Para la gestión de impactos, utilizamos el análisis de desempeño e indicadores comerciales, lo que nos permite identificar brechas de manera oportuna y accionar con medidas concretas como ajustes en formación, acompañamiento a equipos y reconocimiento diferencial al alto desempeño.

El seguimiento de la eficacia de estas medidas se sostiene en la revisión periódica de indicadores y en espacios de análisis con las áreas. Además de los KPIs tradicionales de gestión humana, incorporamos indicadores de desempeño comercial para entender mejor la relación entre resultados y permanencia. Complementamos esta información con encuestas de satisfacción del proceso de contratación y de la experiencia del colaborador, lo que nos permite monitorear de manera continua la percepción interna.





Cabe precisar que la rotación voluntaria en 2025 fue de 15 %, un menor porcentaje respecto a años anteriores (42 %), debido a que aplicamos sistemas de evaluación y capacitaciones continuas, logrando un mejor performance y un compromiso más sólido con la empresa.

Como resultado, durante 2025, obtuvimos el siguiente alcance de rotación y nuevas contrataciones:

Rotación por edad, género y región, 2025				Nuevas contrataciones por edad, género y región, 2025			
Grupo de edad	Género	Lima N.º	Provincia N.º	Grupo de edad	Género	Lima N.º	Provincia N.º
Menores de 30 años	Hombres	14	0	Menores de 30 años	Hombres	5	2
	Mujeres	14	1		Mujeres	5	3
Entre 31 y 40 años	Hombres	37	6	Entre 31 y 40 años	Hombres	20	11
	Mujeres	38	4		Mujeres	14	6
Entre 41 y 50 años	Hombres	22	2	Entre 41 y 50 años	Hombres	5	3
	Mujeres	9	3		Mujeres	4	5
Entre 51 y 60 años	Hombres	7	3	Entre 51 y 60 años	Hombres	2	0
	Mujeres	4	0		Mujeres	1	0
Mayores de 61 años	Hombres	1	1	Mayores de 61 años	Hombres	0	0
	Mujeres	1	0		Mujeres	0	0
Total		167		Total		86	



Logramos una gestión más objetiva del desempeño,

mayor claridad sobre las conductas que generan valor y la consolidación de mecanismos concretos de desarrollo y reconocimiento que impactan directamente en la permanencia del talento, tanto comercial como de liderazgo.



Reforzamos la importancia de tomar decisiones de manera integrada

entre selección, desempeño y reconocimiento, así como de anticiparnos a las necesidades del negocio con información oportuna, consolidando una gestión del talento más consistente, conectada y orientada a resultados.

4.4.2. Desarrollo del talento (GRI 404-1) (GRI 404-2)

Entendemos el aprendizaje como un habilitador directo del desempeño y de la sostenibilidad del negocio. En un entorno dinámico y altamente competitivo, desarrollar capacidades no es un esfuerzo aislado, sino un proceso continuo que nos permite anticiparnos a las necesidades del mercado, fortalecer nuestras operaciones y potenciar el talento de nuestros equipos.

Sobre esta base, gestionamos el desarrollo de capacidades a través de los siguientes mecanismos: (GRI 2-23) (GRI 2-24)



Política de Capacitación

Establece lineamientos para una formación ordenada, meritocrática y alineada a las prioridades organizacionales. Esta política integra la evaluación de desempeño como insumo clave para definir inversiones en aprendizaje —incluyendo programas de especialización como diplomados o maestrías— y se articula mediante un flujo formal de aprobación que asegura trazabilidad y coherencia con los objetivos del negocio.



AprenGO

Ecosistema que combina metodologías como microlearning, aprendizaje autodirigido y rutas formativas por rol, permitiendo experiencias accesibles, dinámicas y directamente conectadas con los retos estratégicos.

AprenGO

La cultura de diversidad en AprenGO refleja nuestro compromiso con la inclusión y el desarrollo de nuestros colaboradores, independientemente de su género, orientación, cargo o experiencia. Como sistema multicanal de capacitación, AprenGO está diseñado para llegar a nuestro equipo de manera equitativa, asegurando el acceso a herramientas y conocimientos que potencien su crecimiento profesional.

A través de este modelo, promovemos un entorno donde la diversidad se reconoce como una fortaleza. Colaboradores con distintas habilidades, trayectorias y perspectivas participan activamente en su proceso de aprendizaje, enriqueciendo la experiencia formativa y fortaleciendo las capacidades del equipo.

Canales de AprendoGo:

- **GoCapa**, ofrece certificaciones personalizadas que responden a las necesidades de desarrollo de cada colaborador.
- **GoTrainers**, impulsa el rol de instructores internos, promoviendo el intercambio de conocimientos y experiencias.
- **GoTec**, facilita la adopción de herramientas digitales, asegurando que todos los colaboradores —sin importar su nivel de familiaridad tecnológica— puedan adaptarse al entorno de trabajo híbrido en igualdad de condiciones.
- **GoHalcones**, promueve el acceso equitativo al desarrollo, brindando a cada colaborador las mismas oportunidades para potenciar su desempeño, independientemente de su punto de partida, y consolidando un entorno donde la diversidad aporta valor al equipo.

**Modelo que impulsa**

el autoaprendizaje a través de 5 canales.



Se enfoca en el fortalecimiento
de las capacidades de nuestros
equipos de trabajo.

**Todos los colaboradores**

participan al menos en 1 canal de
aprendizaje.

1 día como Halcón

Como parte de nuestro enfoque por acercar a los equipos a la realidad del negocio, implementamos “1 día como Halcón”, una iniciativa que permite a colaboradores de distintas áreas vivir la experiencia del proceso comercial desde el contacto directo con el cliente. A través de esta inmersión, fortalecemos la comprensión del negocio, generamos mayor empatía con el frente de ventas y promovemos una visión más integral sobre cómo cada rol impacta en la experiencia del cliente y en los resultados.



Contamos con un Plan de Capacitación 2025 desarrollado a partir de un diagnóstico integral de necesidades actuales y futuras, realizado en coordinación con líderes de todas las áreas. Esto nos permitió priorizar el desarrollo de capacidades críticas en funciones clave, habilidades digitales y prácticas vinculadas a la seguridad de la información. A pesar del principal desafío identificado —la disponibilidad de tiempo de los equipos— logramos consolidar 4 419 horas de entrenamiento, lo que evidencia un alto nivel de compromiso con el aprendizaje continuo.

241

colaboradores capacitados.

4 419

total de horas dedicadas a capacitación.

100 %

porcentaje de colaboradores que
recibieron capacitación.

A continuación, desglosamos el alcance de capacitación de nuestros colaboradores durante 2025:

Colaboradores capacitados, 2025				
Categoría laboral	Hombres		Mujeres	
	Cantidad de colaboradores capacitados	Porcentaje de colaboradores que recibieron capacitación	Cantidad de colaboradoras capacitadas	Porcentaje de colaboradoras que recibieron capacitación
Alta Gerencia	5	4 %	2	2 %
Gerentes	26	21 %	10	9 %
Jefes de división y departamento	16	13 %	11	10 %
Administrativos	78	62 %	89	79 %
Total	125	-	112	-

Categoría laboral	Hombres		Mujeres	
	Horas de capacitación	Promedio de horas de capacitación por colaborador	Horas de capacitación	Promedio de horas de capacitación por colaboradora
Alta Gerencia	55	3 %	20	2 %
Gerentes	939	50 %	203	20 %
Jefes de división y departamento	207	11 %	111	11 %
Administrativos	683	-	694	68 %
Total	1884	-	1028	-



Cabe señalar que la gestión del aprendizaje se materializa a través de programas que responden a necesidades específicas del negocio y de los equipos:

Programa de Liderazgo: Líderes en Acción

Onboarding Comercial: Ruta del Halcón (gestión de ventas)

Programas de Seguridad y Salud en el Trabajo

Programa de Seguridad de la Información

Programa de Coaching

Programa Data Masters

Programa Go Tech (entorno Microsoft)

Más allá de su implementación, estos programas se gestionan con foco en su impacto. En el frente comercial, por ejemplo, el *onboarding* no solo cumple una función formativa, sino que forma parte de una lógica más amplia de aceleración del desempeño, permitiendo que el 100% de los nuevos asesores se integren con mayor rapidez y contribuyan antes a los resultados. Esto se refleja en mejoras sostenidas en indicadores como *lead time* y ratios de conversión. De manera similar, el fortalecimiento del liderazgo —con el 100% de líderes de segunda línea entrenados y 875 horas acumuladas— responde a la necesidad de consolidar equipos más autónomos, efectivos y alineados.



En paralelo, impulsamos el desarrollo de capacidades técnicas, como las analíticas en el equipo de Data (SQL y Python), ampliando la capacidad de generar información relevante para la toma de decisiones. Este despliegue se acompaña de un seguimiento estructurado que incluye medición de ejecución, evaluación de la experiencia formativa y análisis de impacto en indicadores de desempeño y clima.

Este accionar se integra de manera directa con nuestro sistema de gestión del desempeño que, en 2025, evolucionó incorporando evaluaciones 360° y 270°, dando mayor peso a las competencias junto con los resultados. Esto permite no solo medir el “qué” se logra, sino también el “cómo”, generando mayor claridad sobre las brechas y facilitando decisiones más objetivas en desarrollo, reconocimiento y continuidad. A lo largo del ciclo anual, acompañamos a los líderes con espacios de calibración y seguimiento, asegurando consistencia en la evaluación y en la gestión del talento.

Evaluamos continuamente la eficacia de nuestro modelo de formación, combinando indicadores de capacitación, desempeño y percepción del colaborador. Este análisis nos permite ajustar el enfoque, priorizar intervenciones y fortalecer la conexión entre aprendizaje y resultados.

4.4.3. Desempeño laboral

(GRI 404-3)

Promovemos una gestión del desempeño orientada a resultados y a la generación de valor, a través de un proceso de evaluación que permite una medición integral y equitativa del talento en todos los niveles de la organización. Este proceso se estructura en tres etapas: definición de objetivos, retroalimentación y cierre. Articulado con nuestras metas estratégicas, este sistema fomenta la participación activa de los colaboradores en su desarrollo, fortaleciendo su vinculación con los objetivos del negocio.

En este marco, contamos con un Módulo de Gestión del Desempeño que integra capacitaciones específicas sobre la metodología, las etapas de evaluación y el uso de la plataforma ApreGo. Asimismo, este módulo incorpora reportes automatizados que permiten monitorear el avance individual y facilitar la toma de decisiones oportunas.

El proceso de evaluación considera a todos los colaboradores bajo un enfoque por competencias y, para posiciones desde analista en adelante, incorpora adicionalmente la evaluación por objetivos de desempeño, en línea con las políticas y criterios definidos según el nivel del cargo.

Desempeño laboral, 2025				
Categoría laboral	Hombres		Mujeres	
	Cantidad de personal evaluado	Porcentaje de colaboradores que recibieron evaluación	Cantidad de personal evaluado	Porcentaje de colaboradoras que recibieron evaluación
Alta Gerencia	5	100 %	1	100 %
Gerentes	9	100 %	5	100 %
Jefes de división y departamento	22	100 %	16	100 %
Administrativos	64	100 %	52	100 %
Operativos	11	100 %	25	100 %
Total	111	100 %	99	100 %



ReconoC: sistema corporativo de reconocimiento

Programa corporativo de reconocimiento, orientado a visibilizar logros, reforzar comportamientos alineados a nuestros principios culturales y sostener la motivación de los equipos. Este sistema estructura el reconocimiento de forma transversal en la organización, asegurando coherencia entre desempeño, cultura y resultados.

Actualmente, ReconoC se articula en cuatro líneas principales:

ReconoC Desempeño

Reconocemos a los colaboradores que destacan por el cumplimiento de sus objetivos individuales, poniendo en valor la consistencia en resultados y el aporte directo al negocio.

ReconoC Fuerzas de Ventas

Enfocado en la fuerza comercial, reconoce la excelencia en resultados y en la forma de alcanzarlos. Dentro de esta línea, ReconoC Halcones impulsa un desempeño sostenible al integrar indicadores de gestión con conductas alineadas a la excelencia, reforzando así una cultura comercial basada tanto en el que se logra como en el cómo se logra.

ReconoC Equipos

Visibilizamos logros colectivos que generan impacto relevante en la organización, promoviendo la colaboración y el trabajo articulado entre áreas.

ReconoC Cultura

Destacamos a quienes, en su día a día, representan y promueven activamente los principios culturales de Centenario, fortaleciendo una cultura coherente y compartida.



4.4.4. Cultura organizacional

Nuestra gestión cultural se enfoca en construir entornos de trabajo donde la comunicación fluye, las personas participan activamente y su aporte es reconocido de manera consistente.



Promovemos canales de comunicación abiertos

que permiten recoger inquietudes, ideas y oportunidades de mejora desde todos los niveles de la compañía.



Generamos espacios de diálogo

que fortalecen la confianza y facilitan una participación más activa de los equipos, incorporando sus perspectivas en la dinámica del negocio. Este enfoque contribuye a una gestión más cercana y alineada con la realidad operativa.

(GRI 2-25) (GRI 2-26)



Impulsamos prácticas que reconocen el valor

de cada colaborador, visibilizando su contribución y reforzando una cultura donde el desempeño y el compromiso son elementos centrales.

Hitos 2025



79% de satisfacción en clima laboral.



Fuimos reconocidos en el *ranking* Great Place to Work, ocupando el puesto 13.º en GPTW Mujeres y el puesto 21.º en GPTW Sostenibilidad.



Generamos **1000 empleos indirectos** a través de nuestros clientes.



En el negocio de oficinas, **180 empresas operan en nuestros complejos**, dinamizando entornos de trabajo.

Estas iniciativas, articuladas dentro de nuestra cultura organizacional, acompañan el ciclo de vida del colaborador y aportan directamente a la atracción, la motivación y el desarrollo del talento, consolidando una propuesta de valor coherente y sostenible como empleador.

4.4.5. Diversidad, equidad e inclusión (GRI 405-1)

En el marco de nuestra estrategia #JuntosTrascendemos, impulsamos una cultura organizacional que promueve la diversidad, la equidad y la inclusión en todos los niveles de la compañía.



Junta Directiva, 2025				
Grupo etario	N.º		Porcentaje	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Mayores de 50 años	3	-	100 %	0 %
Entre 40 y 50 años	2	2	50 %	50 %
Entre 30 y 40 años	-	1	-	100 %
Menores de 30 años	-	-	-	-
Total	5	3	-	-

Diversidad por categoría laboral, género y grupo etario, 2025					
Categoría laboral	Género	Grupo de edad			
		Menores de 30 años	Entre 30 y 40 años	Entre 40 y 50 años	Mayores de 50 años
Gerentes	Hombres	-	-	3	2
	Mujeres	-	1	2	-
Subgerentes/ Superintendentes	Hombres	-	9	5	1
	Mujeres	-	5	2	1
Jefe de división y departamentos	Hombres	2	16	7	1
	Mujeres	1	13	4	-
Colaboradores	Hombres	7	55	18	3
	Mujeres	20	46	23	5
Subtotal		30	145	64	13
Total		252			



Equidad de género (GRI 406-1)

La equidad de género representa un habilitador directo de valor para el negocio y un principio que orienta nuestra gestión del talento. En esta línea, promovemos condiciones que aseguren el acceso equitativo a oportunidades de desarrollo, liderazgo y bienestar, integrando acciones concretas que acompañan a nuestras colaboradoras a lo largo de toda su experiencia en la compañía.

Nuestra gestión parte de fortalecer la participación femenina en posiciones de liderazgo, no solo desde una meta de representación, sino desde el desarrollo sostenido de capacidades. A través del Programa de Liderazgo Femenino, impulsamos procesos de coaching para nuestras líderes, brindándoles herramientas para la gestión de equipos y la toma de decisiones.

Este enfoque se complementa con la identificación de mujeres con alto potencial, a quienes integramos en proyectos estratégicos y roles retadores que aceleran su crecimiento. De manera transversal, nuestro modelo de aprendizaje AprenGO asegura el acceso equitativo a formación en competencias clave como negociación, gestión de proyectos, analítica de datos y herramientas digitales, fortaleciendo así su preparación para asumir mayores responsabilidades.

Este trabajo se refleja en los resultados alcanzados durante 2025:

49.2% de la dotación total son mujeres.

38.7% de cargos de liderazgo ocupados por mujeres.

42.9% del Comité Ejecutivo conformado por mujeres.

48% de participación femenina en fuerza de ventas.

+ 5.6% en índice del Ranking PAR Aequales vs. 2024.

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

Promovemos la autonomía de nuestras colaboradoras a través de condiciones que faciliten el equilibrio entre su desarrollo profesional y su vida personal. Contamos con esquemas de trabajo flexible —modalidades híbridas, teletrabajo y horarios adaptables— que permiten gestionar de manera más eficiente las responsabilidades individuales.

A través de nuestro lactario institucional, proporcionamos espacios adecuados que facilitan la conciliación entre la vida familiar y laboral en condiciones de seguridad, privacidad y dignidad.

Aello se suma la cuponera “Vida en Equilibrio”, que brinda 12 medios días libres para atender asuntos personales, así como programas de bienestar como “Centenario Contigo”, que ofrece acompañamiento psicológico, y “Vive Sano”, orientado a promover hábitos saludables.

Programa “Centenario Contigo”

Servicio integral de soporte emocional y psicológico dirigido a nuestros colaboradores y sus familias. Este programa brinda asesoría psicológica virtual y gratuita para el acompañamiento en situaciones de estrés, crisis emocionales, ansiedad o depresión.

Durante 2025, se realizaron 77 atenciones de contención emocional, a cargo de un equipo de psicólogos especializados, reforzando nuestro compromiso con el cuidado de la salud mental.

En el frente cultural, impulsamos acciones que visibilizan y reconocen el liderazgo femenino dentro de la compañía. Durante 2025, desarrollamos la campaña “Juntas Trascendemos”, a través de la cual compartimos historias de lideresas de la compañía, fortaleciendo referentes internos y promoviendo una cultura de empoderamiento. Asimismo, generamos espacios de reconocimiento como el homenaje a las madres Centenario, destacando su rol en el equilibrio de múltiples responsabilidades.

A nivel operativo, la participación femenina también tiene un impacto relevante en el desempeño del negocio. En el equipo comercial, el 48% de las asesoras inmobiliarias son mujeres, destacando por competencias como la empatía, la orientación al cliente, la capacidad de negociación y la adaptabilidad, atributos que contribuyen directamente a mejorar la experiencia del cliente y los resultados comerciales.

De forma transversal, herramientas como la evaluación de desempeño y la gestión de bandas salariales aseguran que las decisiones de desarrollo, promoción y compensación se basen en criterios objetivos como desempeño, equidad interna y competitividad externa, reforzando un entorno meritocrático e inclusivo.

Programa “Vive Sano”

Promueve la adopción de estilos de vida saludables entre nuestros colaboradores y sus familias, a través de campañas de nutrición, vacunación y charlas de sensibilización orientadas al cuidado preventivo de la salud.

Participamos en el Ranking PAR de Equidad de Género y Diversidad, herramienta que nos permite evaluar nuestra gestión en ámbitos como cultura organizacional, estructura, gestión de talento, cumplimiento de objetivos y diversidad. Esta medición ha servido como punto de partida para fortalecer nuestras prácticas internas y promover condiciones de mayor equidad entre nuestros colaboradores.

Como resultado de este proceso, logramos una mejora del 5.6% respecto a la última medición, reflejando avances en nuestra gestión de equidad y diversidad.

En 2025, no registramos ningún caso de discriminación, evidenciando un entorno de trabajo donde el respeto y el trato equitativo se sostienen de manera consistente en la gestión diaria.

No discriminación (GRI 406-1)

Estamos firmemente comprometidos con la igualdad de trato y oportunidades en todas nuestras operaciones. Bajo esta premisa, contamos con políticas que promueven el respeto por las diferencias individuales y rechazan de manera categórica cualquier forma de discriminación por motivos socioeconómicos, género, raza, discapacidad, creencias religiosas, cultura, orientación sexual u otras condiciones.

Asimismo, contamos con canales de comunicación que permiten a colaboradores y demás grupos de interés reportar posibles casos de discriminación u otras conductas inapropiadas de manera segura y confidencial. Estas comunicaciones son gestionadas a través de nuestro canal “Transparencia Centenario” y evaluadas por el Comité de Ética, garantizando la protección de la identidad del denunciante y la ausencia de represalias. (GRI 2-23) (GRI 2-24)



4.4.6. Impulso al talento en entornos equitativos

Impulsamos una gestión del talento orientada a asegurar condiciones equitativas de desarrollo, reconociendo la diversidad de realidades, necesidades y etapas de vida de nuestros colaboradores. Este enfoque se traduce en acciones concretas que buscan facilitar el equilibrio entre la vida personal y profesional, promover el bienestar integral y generar oportunidades reales de crecimiento.

En esa línea, implementamos un conjunto de políticas y programas que operativizan este enfoque:

Política de Flexibilidad Laboral

Entendemos la flexibilidad como un componente clave de nuestra cultura organizacional. En esa línea, implementamos esquemas de trabajo como Flex Time, que permite a los colaboradores gestionar sus horarios diarios de acuerdo con sus necesidades personales y profesionales, y Working Away, que brinda la posibilidad de trabajar de manera remota desde casa. Estas modalidades contribuyen a fortalecer el equilibrio vida-trabajo, así como a mejorar la productividad y la eficiencia en la organización.

(GRI 2-23) (GRI 2-24)



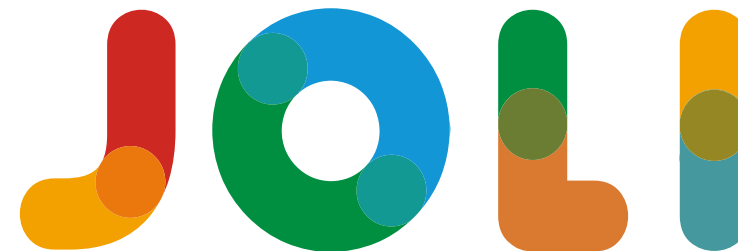
Teletrabajo y modalidad híbrida: promovemos un adecuado desarrollo profesional ajustado a las necesidades de nuestras colaboradoras, permitiendo que puedan optar por trabajar desde casa o combinar la modalidad de trabajo (presencial y remoto).



Horarios flexibles: aseguramos que nuestras colaboradoras cumplan tanto sus responsabilidades laborales como familiares, mediante ajustes en las horas de ingreso y salida.



Vida en equilibrio: fomentamos una administración saludable del tiempo dando la posibilidad a nuestras colaboradoras de atender sus asuntos personales con un plazo de 12 días, mediante una cuponera con el mismo nombre.



JOLI: emblema de inclusión y diversidad

Aplicación inspirada en la tradición hindú Holi, que representa la diversidad como eje de nuestra transformación cultural y promueve una organización libre de discriminación.

A través de esta iniciativa, impulsamos los siguientes principios:



Cultura de inclusión integral: transformamos nuestros entornos en espacios donde cada voz es escuchada y cada aporte es considerado. La diversidad de perspectivas enriquece el despliegue de nuestra organización, independientemente de la posición y jerarquía. Cada uno de nuestros trabajadores es tratado con respeto y valor.



Equidad en oportunidades: gestionamos los procesos de crecimiento, capacitación y promoción basados en mérito y potencial. Esta medida, alineada con nuestras políticas, garantizan un acceso igualitario y eliminan las barreras relacionadas con antecedentes personales o características individuales, promoviendo el desarrollo profesional.



Formación y beneficios universales: los programas de formación y los beneficios corporativos son de acceso libre para todos nuestros colaboradores. Mediante estos programas potenciamos las habilidades técnicas y las competencias blandas.



Respeto como base de la convivencia: reconocemos como fortalezas las diferencias individuales de cada uno de nuestros colaboradores.



Programa BEN: beneficios que unen en la diversidad

Entendemos que el bienestar no es homogéneo, sino que responde a realidades, etapas de vida y contextos distintos. Por ello, diseñamos el programa BEN bajo un enfoque flexible e inclusivo, que reconoce la diversidad de nuestros colaboradores y busca ofrecer alternativas que se adapten a sus necesidades reales, sin distinción de edad, género, estilo de vida o rol dentro de la organización.

A través de sus distintos componentes, BEN articula una propuesta integral que combina beneficios económicos, reconocimiento, salud y espacios de disfrute, asegurando que cada colaborador pueda encontrar valor en función de su propio contexto:



BEN Ahorra, promueve el acceso equitativo a descuentos en productos y servicios de uso cotidiano, sin segmentación por nivel de ingreso o posición, facilitando así oportunidades transversales para todos.



BEN Celebra, refuerza el reconocimiento como parte de nuestra cultura, incorporando celebraciones y momentos significativos —como cumpleaños, logros y aniversarios— desde una mirada que respeta y valora la diversidad de tradiciones y formas de celebrar.



BEN Cuídate, pone énfasis en el bienestar integral, brindando acceso a servicios de salud física y emocional, reconociendo que cada colaborador tiene necesidades distintas y asegurando un acompañamiento que pueda adaptarse a ellas.



BEN Disfruta, incorpora alternativas de ocio y tiempo libre que responden a la diversidad de intereses del equipo, promoviendo espacios de desconexión y equilibrio personal.



Realizamos charlas orientadas a fortalecer el bienestar emocional y físico de nuestros colaboradores,

abordando temas como *mindfulness*, herramientas para el bienestar personal, hipertensión, pausas activas y primeros auxilios. Estas iniciativas buscan brindar herramientas prácticas que contribuyan a la gestión del estrés y a la mejora de hábitos saludables en el entorno laboral.

Este enfoque se complementa con un diseño flexible, que permite a cada colaborador priorizar y elegir los beneficios más relevantes según su situación personal. De esta manera, BEN no solo amplía el acceso, sino que fortalece una experiencia más personalizada, equitativa y coherente con nuestra cultura organizacional.

A través de este programa, obtuvimos los siguientes resultados:



Beneficios financieros



Seguro EPS y oncológico



Trabajo híbrido (FlexTime y Working Away)



77 atenciones psicológicas en 2025 (Centenario Contigo)



97 % cumplimiento en capacitaciones SST



0 accidentes laborales en 2025



99 % cumplimiento del Plan Anual SST

Programa de Mentoring “Mujeres que Trascienden”

Con el objetivo de promover el empoderamiento y liderazgo femenino, implementamos la primera edición del programa “Mujeres que Trascienden”, orientado a generar espacios de mentoría para mujeres de nuestra comunidad empresarial en el negocio de oficinas.

El programa incluyó espacios formativos como “Negociación y networking” y “Gestión de situaciones en contextos desafiantes”, y contó con la participación de 26 profesionales, acompañadas por 6 mentoras que ocupan cargos ejecutivos en empresas clientes. Adicionalmente, desarrollamos una campaña institucional por el Día de la Mujer, orientada a sensibilizar y visibilizar los retos que enfrentan las mujeres en el entorno empresarial, reforzando nuestro compromiso con la equidad de género.



26 profesionales participantes



6 mentoras ejecutivas



17 empresas clientes involucradas



Promovemos activamente entornos de trabajo donde conviven distintas experiencias

trayectorias y formas de pensar, generando espacios en los que el intercambio entre generaciones se convierte en una oportunidad de aprendizaje mutuo.

Esta convivencia se gestiona de manera intencional, fomentando el trabajo colaborativo entre equipos diversos en edad, lo que permite complementar conocimientos técnicos, habilidades digitales, visión estratégica y experiencia acumulada. De esta manera, fortalecemos la cohesión interna, la capacidad de adaptación, la creatividad y la innovación en nuestros procesos.

En la práctica, este enfoque se refleja en la conformación de equipos y en la conducción de iniciativas del negocio, donde líderes de distintos rangos generacionales asumen roles protagónicos y dirigen proyectos de impacto. De esta manera, aseguramos una gestión más integral, que recoge lo mejor de cada generación y contribuye a resultados sostenibles en el tiempo.

4.4.7. Cero tolerancia al acoso y la violencia

La prevención y la atención del hostigamiento sexual forma parte de nuestro compromiso con un entorno laboral seguro, respetuoso y libre de cualquier forma de violencia. Para ello, contamos con un modelo de gestión estructurado que articula mecanismos de prevención, canales de denuncia y un proceso claro de investigación y sanción, garantizando la protección de las personas y la debida diligencia en cada caso.



Política de Tolerancia Cero al Acoso y la Violencia

- Esta política tiene como objetivo definir los lineamientos para prevenir que se configuren actos de hostigamiento sexual, así como establecer el procedimiento para investigar y sancionar en caso se interponga alguna queja o denuncia.
- A través de esta política, involucramos a todos los colaboradores de la compañía, sea cual sea su régimen laboral, incluido los contratados mediante convenios de modalidades formativas o similares. Asimismo, se incluyen a los prestadores de servicios, contratistas, así como trabajadores de empresas especiales de servicios y de tercerización de servicios que, con ocasión del trabajo, tengan contacto con el personal. De igual manera, la presente política alcanza a directores y accionistas.
(GRI 2-23) (GRI 2-24)

Como eje central de este sistema, contamos con un Comité de Intervención frente al Hostigamiento Sexual, responsable de evaluar y verificar las quejas o las denuncias, dictar medidas de protección, conducir las investigaciones y emitir recomendaciones de sanción, así como acciones adicionales orientadas a prevenir la recurrencia de estos casos. Este Comité está conformado por cuatro miembros, bajo un principio de paridad de género, con dos representantes de los trabajadores y dos del empleador. Los representantes del empleador son designados por la compañía —incluyendo a Gestión Humana—, mientras que los representantes de los trabajadores son elegidos mediante un proceso de convocatoria y votación, que puede desarrollarse de manera física o virtual y que asegura criterios de transparencia y representatividad.



En paralelo, reforzamos la gestión preventiva a través de capacitaciones obligatorias en materia de hostigamiento sexual, dirigidas a nuestros colaboradores desde su ingreso o durante su permanencia en la compañía. Estas acciones se complementan con capacitaciones especializadas anuales para los equipos involucrados en la gestión de estos casos, como Gestión Humana y el propio Comité, fortaleciendo así sus capacidades para una adecuada atención e investigación. De igual manera, aseguramos la difusión permanente de los canales de denuncia y del procedimiento aplicable, promoviendo un entorno de confianza y acceso oportuno a estos mecanismos.

Proceso de atención de denuncias antes casos de hostigamiento sexual (GRI 2-25) (GRI 2-26)

1. Recepción de la denuncia

Establecemos que, a través del canal de transparencia o mediante un tercero ante la Gerencia Central de gestión Humana, se reciba la denuncia verbal o escrita por parte de la víctima.

2. Atención inmediata a la víctima

Garantizamos la debida atención psicológica y médica en un plazo inmediato, y como máximo un día hábil.

3. Medidas de protección

Establecemos un plazo de tres días hábiles para aplicar estas medidas, luego de la recepción de la denuncia.

4. Comunicación al Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE)

Establecemos seis días hábiles después de la queja o al inicio de la investigación de oficio para realizar este procedimiento.

5. Investigación y recomendaciones

Se establece máximo un plazo de 15 días calendario para que el Comité cumpla con emitir un informe con conclusiones y recomendaciones. El denunciado podrá responder en dos días hábiles máximo.

6. Decisión final

Se emite un resolución a plazo máximo de 10 días calendario por la Gerencia Central de Gestión Humana tras recibir el informe del Comité.

7. Notificación al MTPE

Después de 6 días de la emisión de la decisión final se comunica al MTPE.

4.4.8. Salud y seguridad en el trabajo (GRI 403-1) (GRI 403-8)

Consolidamos la gestión de seguridad y salud en el trabajo como un sistema integral orientado a la prevención de riesgos, la protección de la salud y el bienestar de todas las personas que participan en nuestras operaciones, bajo un enfoque que abarca tanto a trabajadores propios como a terceros, en alineamiento con la normativa vigente y los más altos estándares de gestión. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

Este sistema se sustenta en el marco legal vigente:

Ley N.º 29783 – Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo

- Establece obligaciones aplicables tanto a trabajadores directos como a contratistas, subcontratistas, personal bajo modalidades formativas y toda persona que desarrolla actividades dentro de nuestros centros de trabajo, incluso sin vínculo laboral directo.

Reglamento de Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 005-2012-TR

- Desarrolla los principios y los procedimientos para la implementación del Sistema de Gestión de SST, incluyendo la Política de Seguridad y Salud, la identificación de peligros y evaluación de riesgos, los controles operacionales, la supervisión interna y la participación de trabajadores propios y de terceros.

Bajo este marco, estructuramos nuestra gestión como un sistema de aplicación transversal que abarca el 100% de colaboradores que desarrollan actividades en predios propios o de terceros bajo la conducción de la compañía, asegurando que toda actividad, servicio o proceso se encuentre cubierto por los lineamientos del sistema, independientemente del tipo de contratación.



Cobertura de nuestro SGSST			
Ítem	Unidades	2025	
		Corporativo	Oficinas/ Urbanizaciones y MacrOpolis
Número total de colaboradores y contratistas	Número	109	4340
Número de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema	Número	109	4340
Porcentaje de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema	Porcentaje	-	100%
Número de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema, sujeto a auditoría interna	Número	109	4340
Porcentaje de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema, sujeto a auditoría interna	Porcentaje	-	100%
Número de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema, sujeto a auditoría o certificación por parte de un tercero	Número	109	4340
Porcentaje de empleados y contratistas cubiertos por dicho sistema, sujeto a auditoría o certificación por parte de un tercero	Porcentaje	100.00 %	100.00 %



Nuestro enfoque en materia de SST se sustenta en políticas y herramientas corporativas, tales como:
(GRI 2-23) (GRI 2-24)

Política de Seguridad y Salud en el Trabajo

Política y Manual de Estándares de Contratistas y Proveedores

Instrumentos de gestión exigidos por la normativa vigente

Reglamento Interno de Seguridad y Salud en el Trabajo (RISST)

IPERC

Otros mecanismos operativos que fortalecen la prevención y el control de riesgos.

Reforzamos la gestión de nuestro SGSST mediante un modelo de capacitación continua,

accesible a toda la compañía a través de la plataforma Protege 365, en alianza con Pacífico Seguros, lo que permite sostener la formación preventiva y la actualización constante de conocimientos en seguridad y salud.

Cabe señalar que, durante 2025, contamos con el respaldo permanente de la Alta Dirección, lo que permitió asegurar la asignación oportuna de recursos y la ejecución del Plan Anual de SST. Este soporte fortaleció la continuidad del sistema y su implementación efectiva en todas las operaciones.



La gestión se complementa con un esquema de seguimiento continuo basado en indicadores de desempeño, auditorías internas, evaluación del cumplimiento de objetivos y actualización permanente de políticas y procedimientos, lo que permite incorporar mejoras de manera sistemática y mantener el sistema alineado a la normativa y a las buenas prácticas.

Durante 2025, administramos, mantuvimos y fortalecimos nuestro SGSST mediante el cumplimiento de cinco objetivos estratégicos, alcanzando un 99% de ejecución:

■ **Objetivo general:** Administrar, mantener y mejorar el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.

■ **Objetivo 1:** Actualizar y difundir las políticas, los procedimientos y las normas del SGSST.

■ **Objetivo 2:** Mejorar las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

■ **Objetivo 3:** Inspeccionar las instalaciones administrativas y las obras en desarrollo.

■ **Objetivo 4:** Capacitar al personal en temas de seguridad y salud en el trabajo.

■ **Objetivo 5:** Supervisar y verificar que los trabajos se desarrollen de manera segura y con base en los procedimientos establecidos en la empresa.

Este enfoque ha permitido consolidar una gestión preventiva, ordenada y alineada a los estándares corporativos.

Como resultado de nuestra gestión integrada, en 2025 no presentamos accidentes laborales ni enfermedades ocupacionales, tanto en colaboradores propios como en personal de terceros, lo que evidencia la eficacia de los controles preventivos y la madurez del sistema implementado.

Un componente fundamental de nuestro SGSST es la participación de los grupos de interés, cuyo involucramiento permite enriquecer la gestión desde la operación diaria.

A través de su experiencia se identifican riesgos y brechas, se validan y ajustan controles, se fortalece la adherencia a los procedimientos de seguridad y se promueve la transparencia y la confianza en la gestión. La percepción de nuestros clientes, trabajadores, proveedores y contratistas es clave para mejorar la cultura de prevención de riesgos laborales y verificar que nuestras instalaciones cumplan con las condiciones de seguridad. Esta participación contribuye directamente a la mejora continua del sistema, asegurando su adaptación a las condiciones reales de la operación.



Durante 2025, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. fue reconocida por Pacífico Seguros por su destacada gestión en seguridad y salud laboral realizada en 2024.

Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes

(GRI 403-2)

Gestionamos la identificación de peligros y la evaluación de riesgos mediante un enfoque integral, que combina evaluaciones periódicas y esporádicas, utilizando metodologías y herramientas que permiten asegurar una visión actualizada y sistemática de nuestras condiciones de seguridad en las operaciones.

Este enfoque se estructura a través de los siguientes mecanismos:



Identificación de Peligros, Evaluación de Riesgos y Determinación de Controles (IPERC).

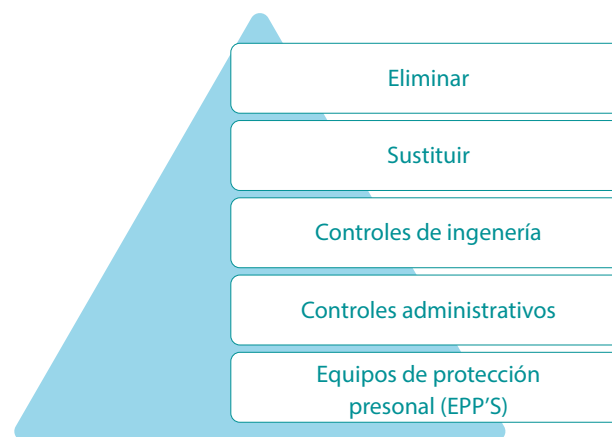


Inspecciones de seguridad y salud en el trabajo.



Investigación de accidentes e incidentes.

A partir de estos procesos, aplicamos de manera sistemática la jerarquía de controles como base para la eliminación o la reducción de riesgos, siguiendo la siguiente secuencia:



Aseguramos la gestión de nuestro SGSST mediante la calidad de los procesos, sustentada en procedimientos formales,

formación continua, evaluación de competencias, monitoreo permanente y mejora continua, así como la participación activa de los trabajadores, asegurando además la documentación de cada actividad realizada.

Los resultados obtenidos se utilizan para la implementación de acciones correctivas y preventivas, integrando la aplicación del ciclo de mejora continua (PDCA) y reforzando la comunicación y la capacitación efectiva en la compañía.

En la línea de negocio de Renta Inmobiliaria (Oficinas), la gestión de seguridad y salud en el trabajo se orienta a la identificación y el control de los peligros asociados a las actividades administrativas, así como a la supervisión de trabajos vinculados a habilitación urbana y obras generales, asegurando un enfoque preventivo que permita mantener condiciones seguras en todos los entornos donde la organización tiene presencia.

En este contexto, consideramos diversas fuentes de análisis que permiten comprender de manera integral la exposición al riesgo:

Análisis de riesgos que incorpora inspecciones de seguridad, revisión de incidentes o accidentes anteriores, consulta a los trabajadores y actualización permanente de la normativa aplicable.



Identificación de riesgos asociados a actividades de construcción civil, particularmente aquellos vinculados al movimiento de maquinarias y equipos.



Aplicación de la jerarquía de controles, que prioriza la eliminación, sustitución, controles de ingeniería, controles administrativos y el uso de equipos de protección personal (EPP's) como última barrera de protección.



Este enfoque se complementa con una gestión preventiva permanente que incluye la realización continua de inspecciones de seguridad, orientadas a la identificación de actos y condiciones subestándar en los distintos espacios de trabajo, así como auditorías del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST), que permiten evaluar su desempeño, verificar el cumplimiento de los estándares establecidos y fortalecer la mejora continua del sistema.

Cabe señalar que nuestro SGSST no solo abarca a los colaboradores directos, sino también a todo personal de contratistas y proveedores que desarrolla actividades dentro de nuestras instalaciones, asegurando un enfoque preventivo, sistemático y alineado a nuestros estándares corporativos.

En el caso del personal que no mantiene relación de dependencia laboral directa con la empresa, pero que ejecuta actividades en nuestras operaciones, consolidamos un proceso formal de gestión de riesgos basado en la actualización anual de matrices IPER por parte de las áreas de Seguridad y Salud en el Trabajo de los contratistas. Este proceso permite asegurar que la identificación de peligros y la evaluación de riesgos se mantengan vigentes frente a cambios en los procesos operativos, modificaciones en la forma de ejecución de tareas, variaciones en competencias o experiencia del personal, así como cualquier otro factor que pueda impactar en la exposición al riesgo.

Estas matrices actualizadas son revisadas de manera exhaustiva por el equipo de SST de Centenario, garantizando su alineamiento con los estándares internos y su adecuación a la realidad operativa. Como parte del cierre del proceso, aseguramos que todo el personal involucrado reciba capacitación específica sobre las actualizaciones realizadas, de modo que la información sea comprendida y aplicada correctamente durante la ejecución de sus actividades.



Promovemos activamente una cultura de reporte oportuno de riesgos laborales a través de nuestros canales de comunicación interna. En este sentido, todos nuestros colaboradores reciben la instrucción de comunicar de forma inmediata cualquier condición o acto inseguro al área de SST.



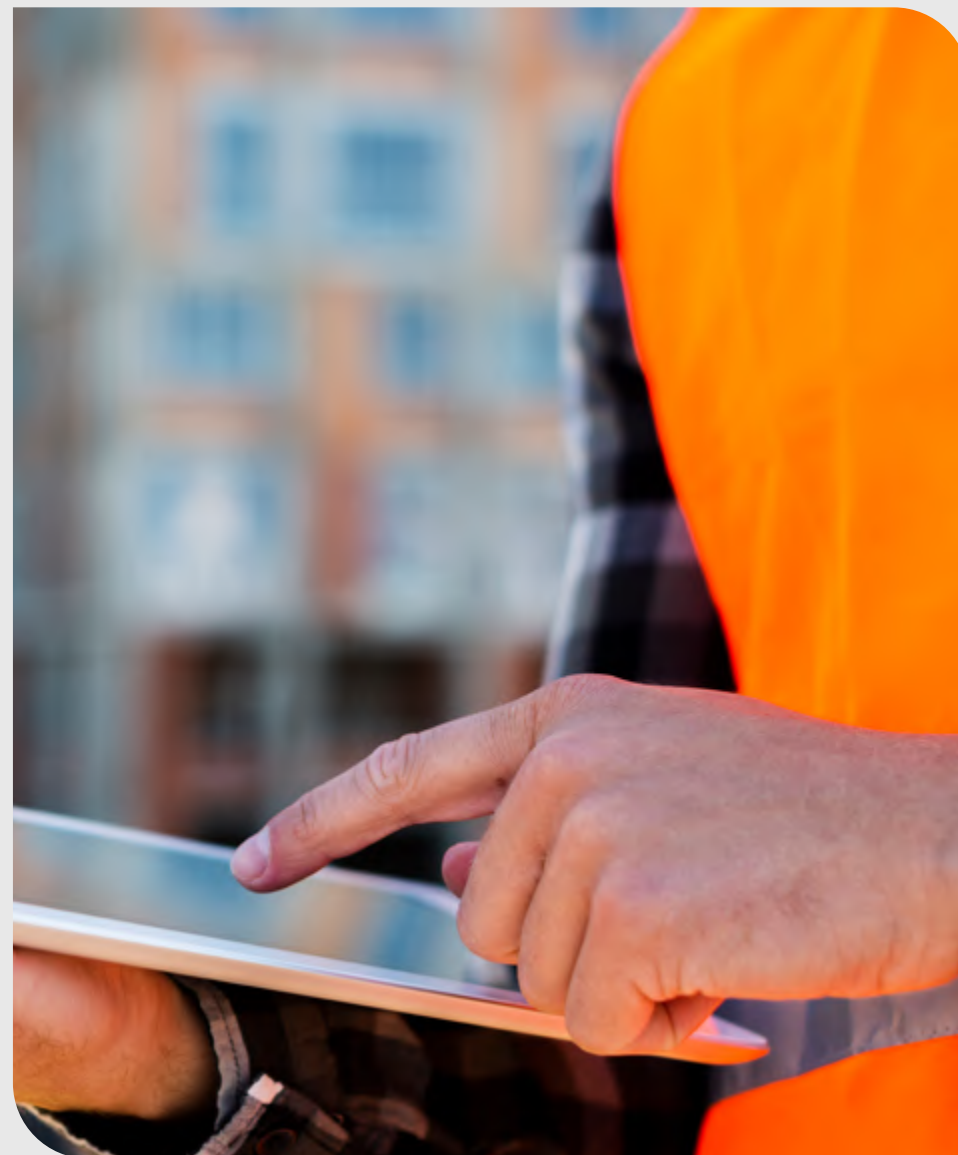
Contamos con la plataforma corporativa GOSST, que permite registrar en tiempo real eventos, actos y condiciones inseguras durante las operaciones. Este sistema genera notificaciones automáticas a los responsables designados, asegurando una respuesta oportuna, trazable y alineada a nuestros estándares de control.

En paralelo, reforzamos la gestión preventiva mediante la incorporación de compromisos formales con nuestros contratistas y proveedores, quienes, al iniciar relación con nuestra compañía, asumen el cumplimiento de la política Estándares de Trabajo para Contratistas y Proveedores. Dentro de este marco, se reconoce y garantiza la aplicación de la Directiva de Peligro Inminente, que establece derechos fundamentales para todo trabajador, propio o externo.

A través de nuestra política de protección frente a represalias, garantizamos que ningún colaborador externo sea objeto de sanciones o consecuencias por ejercer estos derechos, promoviendo una cultura de seguridad basada en la prevención, la participación y la responsabilidad compartida.

En caso de accidentes laborales, contamos con un protocolo de actuación para proveedores, que incluye el reporte inmediato de cualquier evento, la obligación de iniciar un proceso de investigación para identificar causas y oportunidades de mejora, y la participación activa de nuestra compañía en dicho proceso. Este protocolo define además la secuencia de respuesta ante un accidente, priorizando la atención inmediata en el lugar del evento, la prestación de primeros auxilios y la activación de servicios de emergencia, así como la comunicación oportuna al responsable del trabajo por parte de Centenario.

Asimismo, establecemos plazos formales de reporte que aseguran una gestión ordenada y oportuna: un informe preliminar dentro de las dos horas posteriores al evento y un informe final dentro de las 48 horas, incluyendo las medidas correctivas adoptadas y los controles implementados para prevenir su recurrencia.



Participación y consulta en SST

(GRI 403-4)

La participación y la consulta de los colaboradores en la gestión de SST constituye un componente esencial del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST), ya que permite fortalecer su efectividad y consolidar un entorno laboral seguro, saludable y preventivo.

Este enfoque se expresa a través de distintos mecanismos de participación que integran a los trabajadores en los procesos clave del sistema, tales como: (GRI 2-25) (GRI 2-26)

- Participación en el proceso de elecciones del Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Participación en la investigación de accidentes e incidentes.
- Intervención en la Identificación de Peligros, Evaluación de Riesgos y Determinación de Controles (IPERC).
- Promoción activa de la cultura de seguridad y salud en el trabajo mediante pausas activas y activaciones de SST.

La comunicación y el intercambio de información se gestionan a través de canales corporativos como Workplace, WhatsApp, Microsoft Teams y correo electrónico institucional, lo que permite asegurar una interacción constante entre los trabajadores y el equipo de SST.

La participación de los grupos de interés constituye un pilar clave de nuestro SGSST, ya que fortalece la prevención y el desempeño en SST:

- **Colaboradores:** participan mediante propuestas de mejora, reporte de condiciones y actos subestándar, y su involucramiento en el Programa de SST, fortaleciendo la identificación temprana de riesgos.
- **Proveedores y contratistas:** cumplen estándares de seguridad establecidos por la organización y la normativa vigente, integrándose a los lineamientos del sistema para asegurar prácticas seguras en la cadena de valor.
- **Clientes:** su interacción, especialmente en visitas a instalaciones, permite evidenciar condiciones adecuadas de seguridad, orden y prevención, fortaleciendo la confianza y la imagen corporativa.

Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

Sostenemos nuestra SGSST en una lógica de construcción compartida, donde la operación, la supervisión y la mejora del sistema incorporan de forma permanente la experiencia de quienes ejecutan las actividades en campo. Este esquema se articula a través del Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuya conformación responde a la Ley N.º 29783, su Reglamento (D.S. N.º 005-2012-TR) y la RM 245-2021-TR.

Responsabilidades del Comité de SST

- Fomentar una cultura preventiva, incentivando la participación activa de los colaboradores y reconociendo aportes destacados en SST.
- Participar en la investigación de incidentes, emitir recomendaciones y verificar su implementación.
- Vigilar el cumplimiento de la normativa legal y del RISST, asegurando que empleadores, colaboradores y contratistas apliquen las medidas de SST.
- Analizar estadísticas de accidentes y enfermedades ocupacionales, y reportar estos resultados a la Gerencia.
- Supervisar la formación y la capacitación de todo el personal, tanto nuevo como actual, en materia de seguridad y prevención.
- Realizar inspecciones regulares en las instalaciones para identificar condiciones de riesgo y proponer mejoras.

- Aprobar los documentos fundamentales del SGSST, como el reglamento interno, la programación anual y las políticas preventivas.
- Aprobar sanciones por incumplimientos del RISST y proponer reconocimientos a quienes promuevan la seguridad.

El Comité sesiona de manera mensual, supervisando el cumplimiento del Plan Anual de SST y evaluando el avance de los indicadores definidos, lo que permite identificar oportunidades de mejora continua.

El Comité de SST cumple un rol central en la gestión preventiva, al fomentar una cultura de seguridad, participar en la identificación de peligros y evaluación de riesgos, proponer medidas preventivas, intervenir en la investigación de accidentes e incidentes y vigilar el cumplimiento de la normativa vigente.

Este Comité se encuentra conformado de manera paritaria, lo que garantiza la representación equilibrada entre empleador y trabajadores, y realiza reuniones ordinarias con una periodicidad mensual. Sus decisiones se adoptan en estricto cumplimiento de lo establecido por la normativa legal vigente, consolidando así un espacio formal de gestión, supervisión y mejora continua del sistema de seguridad y salud en el trabajo.

La elección del Comité de SST se realiza de la siguiente manera:

Elección del Comité de SST cada dos años mediante la plataforma GOSST, lo que asegura trazabilidad y transparencia en el proceso.



La designación de los representantes de la empresa se efectúa por el CEO entre colaboradores de confianza.



Nuestro Comité de SST opera como un espacio técnico y representativo donde se consolida la revisión del sistema.

El rol de este Comité no se limita al diagnóstico, sino que también se extiende a la supervisión del sistema, donde revisa la implementación del SGSST, evalúa la efectividad de las acciones adoptadas y realiza inspecciones en instalaciones, áreas administrativas y operativas, así como en actividades ejecutadas por terceros. Este seguimiento permite ajustar el sistema en función de su desempeño real y no solo de su diseño formal.

En paralelo, la dinámica preventiva se refuerza en el día a día mediante acciones de cultura de seguridad como pausas activas y activaciones de SST, que funcionan como espacios de reforzamiento de hábitos seguros y autocuidado, integrando la prevención a la rutina operativa.

La comunicación cumple un rol habilitador de este modelo, a través de canales como WhatsApp, Microsoft Teams, Viva Engage y correo corporativo, donde difundimos información y realizamos la retroalimentación constante entre los trabajadores y el equipo de SST. Estos canales facilitan la detección temprana de condiciones inseguras y el intercambio continuo de observaciones desde la operación.

(GRI 2-25) (GRI 2-26)

Formación en SST (GRI 403-5)

Consolidamos nuestro programa de capacitación en seguridad y salud en el trabajo a través de la plataforma Protege de Pacífico Seguros (<https://protege365.pacifico.com.pe/inicio>), lo que nos permite asegurar una gestión ordenada de los contenidos, así como un control estricto de la asistencia y participación de los colaboradores en cada actividad formativa.

Este esquema de formación se estructura en tres líneas principales, orientadas a reforzar la prevención de riesgos, la preparación ante emergencias y la promoción del bienestar integral en el entorno laboral:

Capacitaciones obligatorias de SST

- Pausas activas.
- Estrés laboral.
- Seguridad en oficinas.
- Ergonomía en puestos administrativos.

Capacitación de Brigadas

- Evacuación ante sismo e incendio.
- Recertificación en RCP y uso de DEA.
- Uso de extintores.

Capacitación de Salud Ocupacional

- Primeros auxilios: maniobra de Heimlich.
- Prevención de la hipertensión arterial.
- Importancia del EMO.
- Prevención frente a radiación solar.
- Ergonomía en oficinas.
- Herramientas para el bienestar personal.

A través de este programa, fortalecemos continuamente las competencias de nuestros colaboradores, asegurando la actualización permanente de conocimientos clave para la prevención de riesgos y la promoción de entornos de trabajo seguros y saludables.

En la línea de negocio de Renta Inmobiliaria (Oficinas), la gestión de SST se orienta a fortalecer la prevención de riesgos en entornos administrativos, asegurando que todos los colaboradores cuenten con las competencias necesarias para desempeñarse de manera segura, saludable y alineada a los estándares corporativos del sistema de gestión. En este contexto, se desarrollaron las siguientes acciones formativas:

- Inducción de Seguridad General.
- Fiscalización SST, auditoría SST y gestión de salud ocupacional a través del Comité de SST.
- Primeros auxilios y uso y manejo de extintores, dirigidos a brigadas de emergencia.
- Ergonomía en puestos administrativos, gestión de riesgos en SST, inspecciones de seguridad y plan de respuesta a emergencias.
- Salud ocupacional.

Bienestar ocupacional (GRI 403-3)

Nuestra estrategia de salud ocupacional se orienta al desarrollo de iniciativas que promueven el bienestar integral de nuestros colaboradores, mediante servicios médicos preventivos, programas de autocuidado y herramientas de acompañamiento psicológico. Estas acciones contribuyen a la generación de entornos laborales seguros, saludables y propicios para el desarrollo personal y profesional.

En este marco, contamos con un Servicio de Salud Ocupacional orientado a promover el más alto grado de bienestar físico y psicológico de los trabajadores de la compañía, fortaleciendo una cultura de autocuidado en salud y seguridad en el trabajo que contribuya a la prevención de incidentes, accidentes, enfermedades relacionadas al trabajo y enfermedades profesionales.

A través de nuestro Programa Anual de Salud Ocupacional definimos de manera estructurada las acciones y las actividades preventivas destinadas al cuidado integral de las personas, asegurando la planificación y la ejecución sistemática de las intervenciones en salud a lo largo del año.

Aseguramos calidad de la gestión mediante la implementación de procedimientos establecidos, programas de formación, evaluación continua de competencias, monitoreo permanente y procesos de mejora continua, complementados con la participación activa de los colaboradores. Cabe señalar que todas las actividades desarrolladas son debidamente documentadas, garantizando trazabilidad, control y sostenibilidad del sistema de gestión en salud ocupacional.

Objetivos del servicio de prevención en salud ocupacional



Garantizar condiciones adecuadas para colaboradoras gestantes o en periodo de lactancia.



Analizar el impacto de las condiciones de trabajo en la salud, identificando y controlando riesgos.



Evaluar el estado de salud general mediante exámenes médicos ocupacionales y diagnóstico de factores de riesgo.



Controlar factores de riesgo asociados a enfermedades metabólicas y crónicas, como la hipertensión, diabetes tipo 2, obesidad y dislipidemias.



Prevenir enfermedades ocupacionales y minimizar la probabilidad de accidentes laborales.



Promover el equilibrio emocional y prevenir riesgos psicosociales en el entorno de trabajo.



Aplicar medidas de prevención frente al COVID-19: capacitaciones, monitoreo de casos y verificación del cumplimiento normativo, conforme a la Resolución Ministerial N.º 022-2024.

Resultados SST (GRI 403-9) (GRI 403-10)

En este marco, a nivel corporativo, los principales peligros identificados en nuestra matriz IPER corresponden a riesgos eléctricos y riesgos de caída, los cuales son gestionados de manera prioritaria mediante controles operacionales y supervisión continua en campo.

Durante 2025, no registramos lesiones, fallecimientos ni casos de dolencia o enfermedades a consecuencia de accidentes laborales, tanto en colaboradores directos como en contratistas, lo que evidencia la efectividad de las medidas preventivas implementadas y la consolidación de un entorno de trabajo seguro.

Resultados en SST, colaboradores, 2025

Indicadores del área de Salud y Seguridad	Corporativo*		Oficinas**		Urbanizaciones y MacrOpolis	
	H	M	H	M	H	M
Número de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral	0	0	0	0	0	0
Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral	0	0	0	0	0	0
Número de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).	0	0	0	0	0	0
Tasa de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Número de lesiones por accidente laboral registrables.	0	0	3.00	0.00	0	0
Tasa de lesiones por accidente laboral registrables.	0.00	0.00	0.02	0.02	0.00	0.00
Número de horas trabajadas.	0	0	309 852	309 852	309 852	309 852

Nota. (*) Tasas calculadas por cada 1000 000 horas trabajadas. La información ha sido extraída de la estadística mensual de SST.

(**) Tasas calculadas por cada 200 000 horas trabajadas. La información ha sido obtenida de fuentes de datos, tanto de colaboradores directos (Área de Gestión Humana) e indirectos (cuadros de Excel del área de SST de contratistas y proveedores). La información es recopilada de manera mensual, conforme a los estándares y normativas vigentes a nivel nacional, además de considerar una metodología de análisis de tipo estadístico.





Resultados en SST, contratistas, 2025

Indicadores del área de Salud y Seguridad	Corporativo*		Oficinas**		Urbanizaciones y Macrópolis	
	H	M	H	M	H	M
Número de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral	0	0	0	0	0	0
Tasa de fallecimientos resultantes de una lesión por accidente laboral	0	0	0	0	0	0
Número de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).	0	0	0	0	0	0
Tasa de lesiones por accidente laboral con grandes consecuencias (sin incluir fallecimientos).	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Número de lesiones por accidente laboral registrables.	0	0	3.00	0.00	3.00	0.00
Tasa de lesiones por accidente laboral registrables.	0.00	0.00	0.02	0.02	0.02	0.02
Número de horas trabajadas.	1134.03	1134.03	473752	473752	473752	473752

Nota. (*) Tasas calculadas por cada 1000 000 horas trabajadas. La información ha sido extraída de la estadística mensual de SST. (**) Tasas calculadas por cada 200 000 horas trabajadas. La información ha sido obtenida de fuentes de datos, tanto de colaboradores directos (Área de Gestión Humana) e indirectos (cuadros de Excel del área de SST de contratistas y proveedores). La información es recopilada de manera mensual, conforme a los estándares y las normativas vigentes a nivel nacional, además de considerar una metodología de análisis de tipo estadístico.

Este resultado es producto del trabajo coordinado entre el área de SST y el médico ocupacional, quienes realizan una vigilancia constante de los factores ergonómicos y del estado de salud de los trabajadores, integrando la evaluación técnica del puesto con el seguimiento médico preventivo.

En este marco, a nivel corporativo, incorporamos mobiliario ergonómico que cumple con los estándares establecidos, contribuyendo a la adecuación de los puestos de trabajo y a la reducción de la exposición al riesgo. Asimismo, las inspecciones ergonómicas realizadas por el médico ocupacional constituyen un componente clave del sistema, ya que permiten identificar tempranamente desviaciones en las condiciones de trabajo y adoptar medidas correctivas oportunas para preservar la salud de los colaboradores.

Asimismo, promovemos la consulta permanente a nuestros colaboradores, lo que nos permite fortalecer la identificación temprana de riesgos y la toma de decisiones informadas, junto con la actualización constante de nuestras normativas internas.

Nuestro desempeño se sustenta en el trabajo constante del área de SST, así como en la ejecución disciplinada del Programa de Inspecciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, herramienta que permite identificar oportunamente desviaciones, condiciones subestándar y actos inseguros, para su corrección inmediata mediante la aplicación de la jerarquía de controles. De manera complementaria, el Plan de Mantenimiento Preventivo contribuye a asegurar la confiabilidad de equipos e instalaciones, reduciendo la exposición a riesgos y fortaleciendo el control operativo.



4.4.9. Desarrollo social e impacto comunitario (GRI 413-1)

Implementamos proyectos de inversión orientados a mejorar la calidad de vida en nuestras zonas de influencia directa. En este marco, enfocamos nuestras acciones en el fortalecimiento del tejido social, promoviendo la colaboración y asegurando que nuestras operaciones generen impactos positivos que contribuyan al desarrollo local sostenible.

Estos proyectos se encuentran alineados con nuestra estrategia #JuntosTrascendemos y respaldados por nuestra Política de Relación con la Comunidad. De este modo, promovemos un compromiso activo en cada territorio donde operamos, construyendo relaciones basadas en la confianza y el diálogo transparente con las comunidades vecinas. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

Acceso formal a vivienda

En Grupo Centenario, como parte de nuestro compromiso con el desarrollo urbano inclusivo, trabajamos para ampliar el acceso de las personas a soluciones habitacionales seguras, formales y asequibles, así como a servicios básicos adecuados que contribuyan a mejorar su calidad de vida.

A través de campañas comerciales como Verano, Fiestas Patrias y Remate Final, acercamos nuestra propuesta de valor a más familias, comunicando de manera clara y accesible nuestras alternativas de vivienda y facilitando la toma de decisiones informadas. Estas iniciativas han sido clave para conectar nuestra oferta con distintos perfiles de clientes a nivel nacional.

En este contexto, fortalecimos esquemas de financiamiento directo con condiciones flexibles y plazos extendidos, lo que ha permitido ampliar el acceso a vivienda formal, especialmente para familias que enfrentan limitaciones para acceder al sistema financiero tradicional. Este enfoque nos permite responder a una necesidad estructural del mercado, promoviendo alternativas formales en un entorno donde la informalidad aún es significativa.

3 444 familias lograron incorporarse al mercado formal de vivienda durante 2025.

+ 56 000 familias han accedido a un lote formal a través de nuestros proyectos.

91% de nuestros clientes accedió a financiamiento directo no bancario.



Inversión en nuevas urbanizaciones

Continuamos consolidando nuestra presencia a nivel nacional mediante el desarrollo de nuevas etapas de urbanización en Chiclayo, Trujillo, Lima Sur, Piura, Huacho, Ica, Pisco, Lima Norte y Tacna. Estas iniciativas respondieron a una planificación progresiva de inversión, con montos por etapa que oscilaron entre S/6 millones y S/15.5 millones, en función de las características y escala de cada proyecto.

La ejecución de estas etapas permitió incorporar miles de nuevos lotes formales, todos desarrollados bajo estándares que aseguran condiciones adecuadas de habitabilidad. Cada urbanización cuenta con servicios básicos completos, infraestructura urbana durable —como pistas y veredas de concreto—, así como condiciones que promueven entornos seguros y espacios de integración para las familias.



Como parte de nuestro enfoque en el desarrollo urbano sostenible, durante el año se implementaron 19470m² de áreas de recreación pública, orientadas a fortalecer la vida comunitaria.



Mantuvimos 166633m² de áreas verdes públicas dentro de nuestras urbanizaciones, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los residentes y el equilibrio ambiental de los proyectos.



Centenario en Comunidad

El desarrollo de nuestros proyectos no culmina con la entrega del producto, sino que continúa en la forma en que las comunidades se organizan, gestionan sus espacios y sostienen su calidad de vida en el tiempo. Bajo esta mirada, impulsamos una gestión que integra el componente social y comunitario como parte del ciclo del negocio, buscando alinear la experiencia del cliente con el funcionamiento real de la urbanización una vez recepcionada por las entidades correspondientes.

En esta línea, impulsamos el proyecto “Centenario en Comunidad” en Arenas de San Antonio en alianza con CO-Crea+, orientado a fortalecer la relación vecinal y promover una gestión comunitaria más activa desde etapas tempranas. El objetivo de este proyecto fue constituir una Asociación de Propietarios formal que permitiera canalizar la toma de decisiones y fomentar el bienestar colectivo. Este enfoque no solo buscó ordenar la convivencia, sino también desarrollar capacidades de liderazgo dentro de la comunidad, promoviendo que los propios residentes asuman un rol activo como agentes de cambio.

El proceso se desarrolló a partir de un diagnóstico participativo que incluyó 80 encuestas y la realización de 4 focus groups con clientes, lo que permitió recoger percepciones, identificar brechas de información y alinear expectativas sobre la vida en comunidad. Sobre esta base, se desplegaron espacios formativos en los que más de 60 vecinos fueron capacitados en temas vinculados a organización, convivencia y gestión de su entorno.



Estructuramos una intervención orientada a fortalecer la organización vecinal y promover una cultura de gestión comunitaria.

De manera progresiva, se logró involucrar activamente a 300 vecinos, consolidando una participación creciente en las distintas etapas del proyecto. Este proceso culminó con la conformación formal de una Asociación de Propietarios formal, estableciendo una estructura de representación que permite canalizar acuerdos, gestionar iniciativas y dar continuidad a la organización comunitaria.

Con la inscripción de la asociación, se inicia una nueva etapa centrada en la gestión, la convivencia y la sostenibilidad de la urbanización. A través de este tipo de iniciativas, buscamos alinear nuestra propuesta de valor con las expectativas de los clientes, reducir potenciales reclamos asociados a información incompleta y contribuir a una mejor experiencia en el largo plazo, apalancada en comunidades organizadas y sostenibles.

Hacia la autoconstrucción

En el Perú, una parte importante de las familias construye sus viviendas sin acompañamiento técnico, en un contexto donde persisten brechas de acceso a servicios especializados de construcción. Partiendo de esta realidad, venimos explorando alternativas que permitan acercar soluciones que contribuyan a una autoconstrucción más segura, eficiente y con mejores estándares de calidad.

En esta línea, trabajamos junto a Hábitat para la Humanidad, organización que articula actores clave para facilitar el acceso a vivienda adecuada a precios asequibles y reducir el déficit habitacional. Como parte de este esfuerzo, realizamos un levantamiento de información en la urbanización La Planicie, con el objetivo de identificar expectativas y necesidades de los clientes frente a posibles soluciones que les permitan construir viviendas de mejor calidad en menor tiempo.

Este ejercicio incluyó una base de 422 clientes, de los cuales el 17% participó en encuestas vinculadas al tema. Adicionalmente, realizamos focus groups con 8 propietarios, lo que nos permitió profundizar en los principales *insights* y comprender de manera más cercana sus necesidades y expectativas.

De cara al 2026, continuaremos explorando alternativas de autoconstrucción con enfoque social, orientadas a contribuir a la reducción de brechas en el acceso a vivienda adecuada y al fortalecimiento de soluciones más inclusivas para las familias.



Pozo El Haras

Impulsamos el desarrollo del Pozo El Haras en Ica, en convenio con EMAPICA y la Municipalidad Provincial de Ica. Esta iniciativa responde a la necesidad de fortalecer el acceso a servicios básicos en zonas con crecimiento urbano, articulando esfuerzos entre el sector privado y las entidades públicas.

El proyecto constituye una solución hídrica que beneficia a aproximadamente 8000 familias, tanto dentro de la urbanización como en zonas aledañas, ampliando el alcance del impacto más allá de nuestros propios desarrollos. De esta manera, contribuimos a mejorar las condiciones de vida de la población y a fortalecer la sostenibilidad de los territorios donde operamos.



Telemedicina en Minka*

Como parte de nuestra gestión orientada a generar valor compartido en nuestros espacios comerciales, implementamos el servicio de telemedicina en Minka, en alianza con Pacífico Salud y SANNA, disponible hasta el 30 de junio de 2025. Esta iniciativa buscó acercar servicios de salud accesibles y de calidad a la comunidad, integrando bienestar dentro de la experiencia del entorno comercial.



A lo largo de su implementación, se realizaron 3130 atenciones médicas, principalmente en medicina general y pediatría, facilitando el acceso oportuno a consultas sin necesidad de desplazamientos complejos.



Este modelo de atención fue altamente valorado por los usuarios, alcanzando un 99% de satisfacción, lo que evidencia su pertinencia y el impacto positivo en la calidad de vida de quienes forman parte de nuestro entorno.

* La información reportada para Minka corresponde a la gestión realizada por Grupo Centenario entre enero y julio de 2025. A partir de julio de 2025, el activo dejó de formar parte del portafolio del Grupo tras concretarse su venta a Parque Arauco.



4.5. Desempeño ambiental

4.5.1. Gestión de emisiones (GRI 305-1) (GRI 305-2) (GRI 305-3)

Nuestra visión es que todas las unidades de negocio incorporen la medición sistemática de la gestión ambiental, con especial énfasis en el control de emisiones de gases de efecto invernadero, como base para el desarrollo de un futuro plan de descarbonización corporativo. Este enfoque nos permite fortalecer la calidad ambiental de nuestras operaciones y contribuir al desarrollo de ciudades más sostenibles.

Como primer paso hacia la estandarización de criterios y metodologías, hemos avanzado en el cálculo de nuestras emisiones de GEI en todos nuestros negocios: Desarrollo Urbano, Desarrollo Industrial y Renta Inmobiliaria, consolidando una gestión ambiental integrada a nivel corporativo.

Realizamos este control a partir del registro continuo de fuentes de emisión y su clasificación por alcance, lo que permite mantener trazabilidad sobre el comportamiento de nuestras operaciones y sustentar



el análisis comparativo entre periodos. Esta información es utilizada como insumo para la evaluación de eficiencia y la identificación de oportunidades de mejora en la gestión ambiental.

Este proceso se inició en 2019 con la medición de emisiones en el Centro Comercial Minka (entonces parte del Grupo Centenario). Posteriormente, en 2022, se incorporó el negocio de Renta Inmobiliaria (Oficinas). En 2024, el alcance se amplió a Desarrollo Urbano y Desarrollo Industrial (MacrOpolis), lo que permitió consolidar la Huella de Carbono corporativa.

Emisiones generadas en nuestras operaciones, 2024-2025									
	2024					2025			
	Minka	Oficinas	Urbanización	MacrOpolis	Total	Oficinas	Urbanizaciones	MacrOpolis	Total
Alcance 1 (tCO2eq)	10.32	30.82	113.23	2.51	156.88	25.42	97.83	0.00	123.25
Alcance 2 (tCO2eq)	1875.16	1272.18	30.9	4.32	3182.56	1 352.71	31.09	4.10	1 387.90
Alcance 3 (tCO2eq)	252.53	185.85	227.93	0.5	666.81	181.89	485.57	4.37	671.83
Total	2138.01	1488.85	375.06	7.33	4 006.25	1 560.02	614.49	8.47	2 182.98

Nota. Desde 2025, no se realiza la medición del Centro Comercial Minka debido a la venta del negocio.

4.5.2. Energía y edificaciones sostenibles (GRI 302-1)

El consumo energético es un indicador operativo fundamental para la gestión de edificaciones, ya que permite cuantificar el uso de energía asociado a las distintas unidades de negocio y evaluar su desempeño en términos de eficiencia. Su seguimiento sistemático facilita la identificación de patrones de consumo y el control del impacto asociado a la operación de los activos.

Consolidamos la información energética por unidad operativa, lo que permite su análisis individual y agregado a nivel corporativo, asegurando consistencia en el registro y la comparabilidad entre operaciones de distinta escala y naturaleza.

A continuación, presentamos el consumo energético correspondiente al 2025:

Consumo energético, 2025

Tipo de energía	Oficinas*	Urbanizaciones*	MacrOpolis*
Electricidad (KWh)	7.9 millones	173 759	24 024

Nota. (*) Data obtenida a partir de recibos históricos mensuales proyectados de enero a diciembre de 2025, solo de oficina de posventa.

En el negocio de Renta Inmobiliaria (Oficinas), gestionamos el consumo energético considerando la operación de áreas comunes distribuidas en distintos edificios, con configuraciones de suministro eléctrico que incluyen tanto alimentación directa como sistemas de media tensión con transformación interna. Esta diversidad de condiciones operativas nos exige un enfoque diferenciado para el control y optimización del uso de energía. (IF-RE-130a.2)

La gestión energética en estos espacios se complementa con la participación de nuestros grupos de interés, quienes contribuyen directamente a la eficiencia del sistema a través de su interacción con la operación de los edificios.



Proveedores

Participan mediante la provisión de tecnologías para el monitoreo del consumo energético y la ejecución de mejoras técnicas, ya sea ante oportunidades de optimización o frente a incidencias identificadas en los sistemas.



Locatarios

Aportan al control del consumo mediante el envío de reportes mensuales, la adopción de prácticas sostenibles en sus operaciones y la retroalimentación constante sobre el desempeño energético, lo que permite ajustar y mejorar de forma continua las estrategias implementadas.



En Renta Inmobiliaria (Oficinas), enfocamos la gestión de eficiencia energética en el sistema de climatización, especialmente en los picos de consumo que se generan en determinados periodos de menor demanda.

En este contexto, en 2025, identificamos la necesidad de establecer una solución que permita atender cargas menores sin exigir el sistema principal de enfriamiento. En respuesta, implementamos en el edificio Real 2 un *chiller pony*, el cual complementa la operación del sistema principal durante el invierno, ayudando a reducir los picos de consumo y mejorar el uso de la energía. Esta medida forma parte de un trabajo continuo de mejora en la gestión energética de los edificios, donde buscamos ajustar los sistemas a las necesidades reales de operación.

En esta línea, la planificación de proyectos se viene desarrollando bajo tres horizontes:

- **Corto plazo:** implementación de mejoras para optimizar sistemas existentes.
- **Mediano plazo:** incorporación de soluciones técnicas que incrementen la eficiencia energética en operación.
- **Largo plazo:** desarrollo de proyectos de ingeniería con criterios de eficiencia energética integrados desde su diseño.

La implementación del *chiller pony* en el edificio Real 2 responde a una necesidad operativa identificada y se integra como parte de la estrategia de optimización energética de la línea de negocio Renta Inmobiliaria (Oficinas).



Por otro lado, la gestión del consumo energético de Urbanizaciones se centra en la oficina de postventa, ubicada en Torre Pilar dentro del Centro Empresarial Real, cuyo abastecimiento eléctrico proviene de un medidor directo, lo que permite un control continuo del consumo asociado a su operación.

Cabe señalar que, durante 2025, implementamos acciones orientadas a la eficiencia energética en la operación diaria, enfocadas principalmente en la reducción de consumos innecesarios, tales como:



Instalación de luminarias LED para optimizar el consumo eléctrico en iluminación.



Promoción del apagado de luces, computadoras y equipos de aire acondicionado cuando no se encuentran en uso.



Verificación periódica del funcionamiento adecuado de los equipos eléctricos

Mantenemos prácticas operativas orientadas a la eficiencia y al control del uso de energía.

Integramos estas medidas en la dinámica de trabajo de un equipo orientado a la atención de clientes y la resolución de requerimientos postventa, donde la continuidad operativa y el uso de recursos se gestionan de forma funcional.

Realizamos el seguimiento de estas medidas a través de supervisión interna, asegurando su cumplimiento en el día a día. La eficacia de la gestión se evalúa de forma cualitativa, en función de la continuidad de las prácticas implementadas y su contribución a la reducción de consumos innecesarios en la operación. Como resultado, determinamos que la sostenibilidad de las medidas depende directamente de la sensibilización del equipo y de su integración en la dinámica de trabajo, por lo que las mantenemos como parte de nuestras rutinas operativas en postventa.





Infraestructura verde y movilidad sostenible (IPN-8)

Impulsamos una visión de desarrollo urbano que integra la naturaleza y promueve nuevas formas de movilidad, con el objetivo de generar entornos más sostenibles, saludables y conectados con las personas. En esta línea, realizamos las siguientes acciones:

Transformación de la Plaza Choquehuanca, en San Isidro,

donde habilitamos 3256 m² de áreas verdes que pasaron de ser un terreno cerrado a convertirse en un espacio público abierto para la ciudad. Este proyecto incorpora especies de bajo consumo hídrico, reafirmando nuestro compromiso con el uso responsable de los recursos y la generación de infraestructura verde de bajo impacto.

En el ámbito de Renta Inmobiliaria,

incorporamos soluciones basadas en la naturaleza como parte de nuestra propuesta de valor para oficinistas y locatarios.

En paralelo, venimos consolidando una infraestructura orientada a la movilidad sostenible, facilitando alternativas que reduzcan la dependencia del vehículo motorizado y promuevan medios de transporte más limpios.

- **Contamos con 397 estacionamientos** para bicicletas en el Centro Empresarial

Fortalecimos la integración

de la naturaleza en los espacios de trabajo de Oficinas, incorporando 4600 m² de jardines verticales y techos verdes.

En urbanizaciones, ejecutamos 19 470 m²

de áreas de recreación pública y realizamos el mantenimiento de 166633 m² de áreas verdes públicas, puestas a disposición de la comunidad.

Real y 72 en Cronos, además de una red de ciclovías que **alcanza 11.5 km en MacrOpolis y 3.8 km** en nuestras urbanizaciones.

Con estas iniciativas, seguimos construyendo entornos que no solo funcionan mejor, sino que también mejoran la experiencia de las personas, promoviendo una forma de ciudad más accesible, verde y conectada.

Activos conscientes (IPN-9)

Como parte de nuestro enfoque de mejora continua del desempeño ambiental de nuestros activos, incorporamos la certificación LEED como un estándar clave en el desarrollo y la operación de edificaciones sostenibles. Este estándar nos permite orientar el diseño y la gestión de nuestros inmuebles hacia criterios de eficiencia, sostenibilidad y desempeño ambiental.

En esa línea, el Centro Empresarial Real y el Centro de Negocios Cronos se consolidan como complejos de oficinas sostenibles, resultado de inversiones adicionales orientadas a cumplir con exigentes estándares ambientales. Actualmente, ambos complejos concentran un total de 7 edificios con certificación LEED, posicionando al Centro Empresarial Real como el complejo con mayor concentración de edificios certificados bajo este estándar a nivel nacional.

La certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), de reconocimiento internacional, fue desarrollada por el U.S. Green Building Council y establece criterios de ecoeficiencia aplicables a todo el ciclo de vida de los edificios, desde la selección del terreno hasta la eficiencia en el uso de recursos, la elección de materiales sostenibles y la calidad ambiental interior.

La adopción de estos estándares nos ha permitido optimizar el uso de recursos frente a edificaciones convencionales, logrando mejoras en eficiencia energética y consumo de agua, así como una reducción del impacto ambiental. Asimismo, los edificios certificados contribuyen a mejorar la calidad del aire interior, generando entornos que impactan positivamente en el bienestar, la salud y la productividad de los usuarios. (GRI 2-23) (GRI 2-24) (IF-RE-130a.4)

Hitos 2025

Certificación LEED



- **58.8%** de edificios certificados.
- **7** edificios certificados.
- **Mayor concentración de edificios LEED** en el país dentro de un mismo complejo.
- Los edificios Real 2, Real 8 y Cronos cuentan con **constancia de suministro de energía renovable.** (IF-RS-410a.3)

Eficiencia energética



- **Más de 1100 luminarias LED**, instaladas en MacrOpolis.
- **Alumbrado eficiente** en urbanizaciones.
- **Optimización continua** del consumo energético.

4.5.3. Gestión del agua (GRI 303-5)

La gestión del abastecimiento de agua varía según las características operativas de cada línea de negocio. En Urbanizaciones, el suministro de agua a tanques se realiza mediante cisternas contratadas, lo que permite asegurar la continuidad del suministro en proyectos que aún se encuentran en etapa de desarrollo y consolidación, como Loma Bonita, Arenas de San Antonio, Valle Las Higueras, Casa Blanca, Golf de Santa Clara y Condominio Montemar. En este proceso, la medición del volumen suministrado se valida a través de la constatación de las guías de remisión correspondientes, garantizando el control y trazabilidad del abastecimiento. (IF-RE-140a.4)

Consumo hídrico, 2025

	Oficinas	Urbanizaciones	MacrOpolis*
Agua (ML)	233.06	88.139	0.085

Nota. (*) El consumo de agua reportado corresponde a los m³ consumidos en la Oficina de Atención al Cliente durante 2025, los cuales fueron divididos entre 1000 para su conversión a megalitros (ML).



Mantenemos la continuidad del suministro de agua en urbanizaciones y viviendas en construcción,

contribuyendo a sostener las condiciones de habitabilidad y operatividad requeridas para el desarrollo de las actividades durante el año.

Este proceso nos permitió fortalecer nuestra capacidad de respuesta y seguimiento en aquellas urbanizaciones que aún dependen de abastecimiento externo, consolidando una operación más organizada, trazable y orientada a la mejora continua de la gestión del agua.

A medida que avanzaban las necesidades operativas de cada urbanización, fortalecimos la coordinación con los proveedores de abastecimiento para asegurar una programación oportuna de despachos según la demanda y el comportamiento del consumo en cada proyecto. Esta gestión diaria nos permitió responder con mayor capacidad de anticipación y mantener la continuidad del suministro en zonas que aún se encuentran en proceso de consolidación de infraestructura.

En paralelo, reforzamos el control operativo del servicio a través de un seguimiento más riguroso de las atenciones realizadas, complementando la supervisión en campo con procesos de validación documentaria mediante guías de despacho, reportes de atención y conformidades para facturación. Este trabajo nos permitió fortalecer la trazabilidad de la operación, contar con una mayor visibilidad del servicio ejecutado y mejorar la gestión del abastecimiento en cada urbanización.

Asimismo, buscamos optimizar la planificación del recurso hídrico. Para ello, aplicamos un control mensual del consumo de agua por urbanización, lo que favorece el monitoreo permanente de la demanda, la identificación de variaciones entre periodos y una toma de decisiones más eficiente frente a las necesidades operativas de cada proyecto.

En MacrOpolis, desarrollamos la gestión del agua bajo un enfoque orientado al tratamiento responsable del recurso y al acompañamiento permanente de las necesidades del entorno vinculado a la operación. En este contexto, contamos con una planta de tratamiento de aguas residuales mantuvo un rol central dentro de la operación, a través de la cual tratamos 147 099 m³ de agua durante 2025.

Por otro lado, en Oficinas, el abastecimiento proviene de un pozo profundo de extracción propia, por lo que la operación no depende directamente del suministro de Sedapal. Para el control del consumo, se cuenta con un único medidor que registra la descarga del pozo profundo. (IF-RE-140a.4)

Urbanizaciones

499 405 m³

de agua tratada en 2025.

**PTAR en Palmeras,
Valle Real, Valle Las
Higueras y Loma
Bonita.**

Oficinas

**Sistemas de riego
tecnificado para
áreas verdes.**

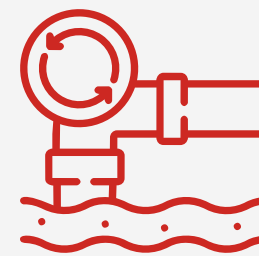


MacrOpolis

147 099 m³

tratados y reutilizados para riego.

**Ubicación en
zona de alto
estrés hídrico
(Lurín).**



4.5.4. Gestión de residuos y economía circular

(GRI 306-1) (GRI 306-2) (GRI 306-3) (GRI 306-4) (GRI 306-5)

En Urbanizaciones y Macrópolis, los residuos generales generados por la operación son derivados a rellenos sanitarios a través de las municipalidades del sector, como parte de los servicios públicos brindados por el Estado. Complementariamente, cuando la disposición se realiza mediante una EPS, solicitamos los certificados de disposición final correspondientes, fortaleciendo así el control y la trazabilidad del proceso.

Por su parte, en Oficinas, trabajamos junto a INM, proveedor certificado y especializado en el transporte y manejo de residuos sólidos, peligrosos y no peligrosos, asegurando el cumplimiento de las obligaciones aplicables para este tipo de gestión. En el caso de los residuos orgánicos, el manejo se realiza directamente con la Municipalidad de San Isidro.



Contamos con un Plan de Gestión de Residuos Sólidos elaborado por una empresa tercera especializada, SINBA. A partir de este plan, impulsamos acciones orientadas a fortalecer la segregación y la disposición adecuada de los residuos dentro de la operación.



Reforzamos las acciones de comunicación y sensibilización de gestión de residuos

mediante el envío de comunicados, la distribución de bolsas diferenciadas por colores de acuerdo con el plan de gestión y la realización de charlas de segregación e implementación del programa. Estas acciones nos permitieron seguir fortaleciendo las prácticas de disposición adecuada de residuos, especialmente junto a locatarios y operadores de alimentos y bebidas.

Reforzamos el seguimiento de la información vinculada a los residuos generados, buscando contar con una mayor visibilidad sobre los volúmenes gestionados en cada operación. Para ello, la EO-RS realiza el pesaje correspondiente y nos proporciona reportes mensuales, permitiéndonos mantener un monitoreo periódico y fortalecer la trazabilidad de los residuos gestionados durante el año.

Residuos generados, 2025

Tipo de residuo	Categoría del residuo	Total (t)		
		Urbanizaciones	MacrOpolis	Oficinas*
No peligrosos	Papeles	-	-	25.038
	Cartones	-	0.18	-
	Plásticos	-	0.0096	4.583
	Generales	-	0.072	22.344
	Otros	81.36	-	-
Peligrosos	Otros	-	-	-

Nota. (*) La recopilación de data se realiza a partir del pesaje efectuado una vez recogido el reciclaje de cada uno de nuestros clientes. Esta información es corroborada mediante el pesaje semanal realizado junto con el proveedor encargado de la disposición de los residuos.

Como parte de este enfoque, impulsamos acciones orientadas a la valorización de residuos y al aprovechamiento de materiales reciclables, promoviendo prácticas alineadas a una gestión más eficiente de los recursos.

En Oficinas, la valorización de residuos peligrosos y no peligrosos se realiza fuera de las instalaciones, mediante un proveedor tercero especializado encargado del retiro y tratamiento correspondiente. Dentro de este esquema, los residuos reciclables son comercializados al proveedor, lo que permite compensar la disposición adecuada de residuos peligrosos sin generar costos adicionales por este servicio.

Mantenemos un control periódico del peso de los residuos retirados del CER y Cronos, información que posteriormente sirve de base para la emisión de una liquidación mensual asociada al proceso de valorización realizado. Este monitoreo nos permite contar con una trazabilidad continua de los residuos valorizados dentro de la operación.

Valorización de residuos, 2025 (t)

Método de valorización	Oficinas
Reutilización	-
Reciclaje	33.215
Compostaje	22.401
Total	55.616

En paralelo, mantuvimos mecanismos de eliminación para aquellos residuos que no pueden ser valorizados, asegurando su disposición adecuada mediante gestores especializados.

Eliminación de residuos, 2025 (t)

Método de valorización	Oficinas
Residuos no peligrosos	Vertedero
	164
Residuos peligrosos	Vertedero
	0
Total	164

En Minka*, aplicamos distintas iniciativas orientadas a acompañar la gestión ambiental del centro comercial y fortalecer el manejo responsable de los residuos generados durante la operación. Estas acciones nos permitieron mantener mecanismos de segregación, monitoreo y control alineados a las necesidades operativas del negocio.

• Estaciones de reciclaje

Contamos con una red de estaciones de reciclaje distribuidas estratégicamente en distintas zonas del centro comercial, facilitando la segregación de materiales como plástico, papel, cartón y vidrio. A través de esta iniciativa, promovemos prácticas de reciclaje y aprovechamiento de residuos entre locatarios y visitantes.

• Fortalecimiento del centro de acopio

Reforzamos las condiciones operativas del centro de acopio mediante mejoras orientadas a optimizar los flujos de segregación y el manejo de residuos. Este trabajo estuvo acompañado por el uso de equipamiento especializado y acciones de capacitación dirigidas al personal operativo, fortaleciendo una gestión más segura y eficiente.

• Monitoreo ambiental

Realizamos controles periódicos de calidad del aire en áreas internas y zonas aledañas al centro comercial, permitiéndonos realizar un seguimiento continuo de los parámetros ambientales asociados a la operación.

• Gestión de huella de carbono

Desarrollamos acciones vinculadas al seguimiento de emisiones asociadas al transporte y procesamiento de residuos, identificando oportunidades de mejora y fortaleciendo iniciativas orientadas a una operación más sostenible.



* La información reportada para Minka corresponde a la gestión realizada por Grupo Centenario entre enero y julio de 2025. A partir de julio de 2025, el activo dejó de formar parte del portafolio del Grupo tras concretarse su venta a Parque Arauco.

Programa de “Rescate de Alimentos” en Minka*

Hasta junio de 2025, implementamos en Minka el programa de “Rescate de Alimentos”, orientado a dar un destino responsable a productos que, pese a haber perdido su valor comercial, se encuentran en buen estado para el consumo. La iniciativa se enfocó principalmente en el rescate de frutas y verduras próximas a ser descartadas, con el objetivo de redistribuirlas a organizaciones sociales vinculadas al Banco de Alimentos del Perú (BAP).

Este programa, iniciado en 2023, contó con la participación activa de locatarios de Minka y voluntarios del BAP, consolidando un modelo de colaboración orientado a la reducción del desperdicio de alimentos y la generación de impacto social positivo.



Hitos 2025

Rescate de Alimentos – Minka (desde 2023 hasta junio 2025)



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

Oficinas



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

* La información reportada para Minka corresponde a la gestión realizada por Grupo Centenario entre enero y julio de 2025. A partir de julio de 2025, el activo dejó de formar parte del portafolio del Grupo tras concretarse su venta a Parque Arauco.

4.6. Desarrollo de proveedores

Participamos en el desarrollo y la gestión de activos inmobiliarios a través de un modelo que combina la venta de productos y la generación de rentas, lo que nos permite acompañar la totalidad ciclo de valor de nuestros proyectos.

Desarrollo Urbano (Terrenos residenciales)

Nos enfocamos en la habilitación y la comercialización de lotes residenciales en distintas ciudades del país, como Piura, Chiclayo, La Libertad, Huacho, Ica, Lima, Lurín y Tacna.

Renta Inmobiliaria (Oficinas)

Gestionamos el arrendamiento de oficinas y espacios comerciales, con presencia en edificios empresariales ubicados en San Isidro y Surco, así como en un centro comercial en el Callao. A través de este portafolio, atendemos principalmente al mercado local, incluyendo también empresas de alcance internacional.

Nuestro proceso se activa a partir de oportunidades comerciales que pueden surgir tanto de la adquisición de nuevos terrenos como de la gestión de activos existentes. A partir de ello, estructuramos proyectos que desarrollamos de manera integral, desde el diseño hasta la construcción, apoyándonos en una red de proveedores especializados. Una vez finalizados, estos activos se integran a nuestra operación —en el caso del negocio de Renta Inmobiliaria— o se comercializan, en el caso del Desarrollo Urbano.

En el desarrollo y la operación de nuestros proyectos, interactuamos con distintos actores del entorno, como municipalidades, empresas prestadoras de servicios (agua, alcantarillado y energía), juntas de propietarios y otras entidades vinculadas a la gestión urbana.

Estas relaciones son fundamentales para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asociadas al funcionamiento y sostenibilidad de los activos.

Para la ejecución de nuestras actividades, contamos con una red de proveedores compuesta principalmente por empresas de servicios, en línea con la naturaleza del negocio inmobiliario. Trabajamos con aliados especializados en diseño, consultoría —legal, financiera, inmobiliaria, contable, de recursos humanos y marketing—, así como con contratistas de obra y operadores de infraestructura. De manera complementaria, gestionamos el abastecimiento de materiales a través de fabricantes y distribuidores.



200
proveedores de primer nivel.



600
proveedores en niveles complementarios.



Esta red de proveedores nos permite asegurar **capacidad operativa y especialización** en la ejecución de proyectos.

Nuestro modelo de contratación combina esquemas de corto, mediano y largo plazo, en función del tipo de servicio y las necesidades del negocio. Mientras que las nuevas inversiones suelen gestionarse mediante contratos por proyecto, las operaciones recurrentes se sostienen a través de acuerdos de mayor duración.

Cabe precisar que, si bien nuestras operaciones se desarrollan a nivel nacional, nuestros principales proveedores se concentran en Lima y en ciudades como Chiclayo, La Libertad, Piura e Ica. En proyectos ubicados en otras zonas, priorizamos la articulación con proveedores cercanos o la incorporación de capacidades locales, contribuyendo así a una ejecución eficiente y alineada con cada territorio.

Apoyo a MYPES (IPN-5)

Promovemos el desarrollo de proveedores como parte de una gestión que busca generar valor compartido y fortalecer nuestras capacidades operativas a largo plazo. En este marco, las micro y pequeñas empresas (MYPES) cumplen un rol fundamental dentro de nuestra cadena de suministro, no solo por su participación, sino por su potencial de crecimiento junto a nuestros negocios.

**57 %**

de nuestros proveedores activos correspondió al segmento Mypes.

**316**

proveedores MYPES durante 2025.

Cabe señalar que, como parte de nuestra gestión de abastecimiento, incorporamos mecanismos que permiten atender las particularidades de nuestros proveedores, especialmente de aquellos con menor escala operativa. Este enfoque busca sostener la continuidad de los servicios, sin generar presiones financieras innecesarias en la cadena.

En este marco, durante el proceso de homologación, cuando una MYPE presenta observaciones —

principalmente de carácter financiero—, aplicamos evaluaciones individualizadas que permiten habilitar o exonerar casos que no representen un riesgo crítico. Este análisis caso a caso facilita la participación de un mayor número de proveedores, manteniendo al mismo tiempo los estándares de control requeridos.

De manera complementaria, promovemos el uso de herramientas como el *factoring*, que permiten a los proveedores anticipar flujos y acceder a capital de trabajo, especialmente en contextos donde su capacidad financiera es más limitada.

En términos de gestión de pagos, contamos con una estructura de plazos diferenciados según el monto contratado, que organiza las condiciones de pago de la siguiente manera:

- Hasta USD 10 mil: pagos en 30 días.
- Entre USD 10 mil y USD 100 mil: pagos en 60 días.
- Más de USD 100 mil: pagos en 90 días.

En 2025, 65 % de proveedores accedieron a condiciones de pago preferenciales, reflejando nuestro compromiso por fortalecer su liquidez y sostenibilidad dentro de la cadena de valor.

En línea con este enfoque, impulsamos acciones orientadas a fortalecer su desarrollo y consolidar relaciones sostenibles, tales como:



Optimizamos las condiciones de pago, logrando una mejora aproximada del 31% respecto al 2024, con un promedio de 33.46 días. Esta medida nos ha permitido contribuir a una mayor liquidez para estos proveedores.



Desarrollamos espacios de retroalimentación con proveedores MYPES estratégicos, a partir de evaluaciones realizadas por los equipos internos responsables de su contratación. Estas reuniones permitieron identificar oportunidades de mejora y acompañar su desempeño de manera más cercana.



Realizamos capacitaciones alineadas con necesidades específicas recogidas a través de focus groups, fortaleciendo sus capacidades en función de los requerimientos del negocio.

Como parte de los avances proyectados, se prevé la elaboración de una política de proveedores MYPES, orientada a establecer lineamientos claros sobre condiciones, obligaciones y flujos del proceso. De manera complementaria, venimos contemplando la implementación de un sistema de certificación basado en insignias de desempeño, que permita reconocer a aquellos proveedores que alcancen estándares destacados en calidad, cumplimiento y mejora continua.



Capítulo 5

Gobernanza corporativa



5.1. Estructura de gobierno

5.1.1. Junta General de Accionistas (GRI 2-9)

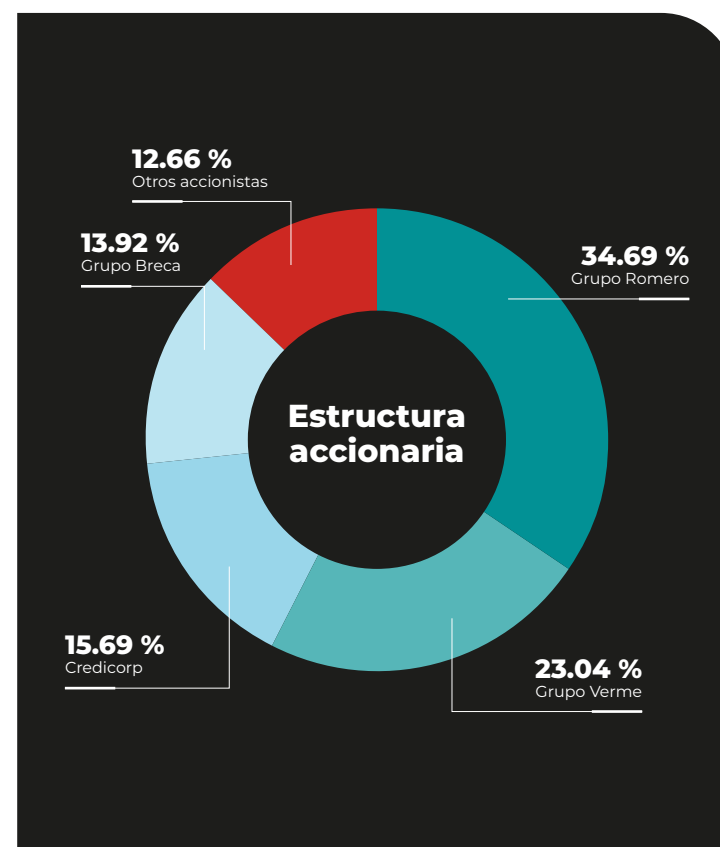
La Junta General de Accionistas es el máximo órgano de gobierno de la compañía y el espacio donde se definen las decisiones que orientan su gestión y desarrollo. A través de esta instancia, se aprueban los resultados del ejercicio, se valida la gestión realizada y se designa a los auditores externos, asegurando una adecuada supervisión y transparencia en la conducción del negocio.

Este órgano de gobierno se reúne de manera obligatoria una vez al año, luego del cierre del ejercicio, y puede ser convocada de forma extraordinaria cuando las circunstancias lo requieren. En línea con una gestión eficiente, la Junta también puede delegar en el Directorio determinadas funciones vinculadas a la auditoría externa. (GRI 2-12)

Al cierre de 2025, Grupo Centenario cuenta con un capital social creado, suscrito y pagado

asciende a S/577 245 314, representado por 577 245 314 acciones comunes con un valor nominal de S/1.00 cada una, todas íntegramente suscritas y pagadas. Cabe señalar que la compañía cuenta con una única clase de acciones con derecho a voto, otorgando cada acción un voto.

A continuación, presentamos nuestra estructura accionaria durante el periodo objeto de reporte:



Durante 2025, concretamos la transferencia del 100 % de las acciones de Multimercados Zonales S.A.C., sociedad cuyo principal activo es el Centro Comercial Minka, ubicado en la Provincia Constitucional del Callao.

Asimismo, en asociación con Grupo Campos —a través de Inmuebles e Inversiones Campos del Perú S.A.C.— impulsamos el desarrollo del negocio de bodegaje. En este marco, constituimos Centenario Negocios S.A.C. y suscribimos un acuerdo para el potencial desarrollo conjunto de un condominio logístico destinado al arrendamiento —que incluirá bodegas y oficinas— dentro del Parque Industrial Macropolis, en Lurín. Este proyecto se desarrollará mediante una sociedad con participación compartida, en la que ambas partes contarán con el 50 % del capital social.

5.1.2. Nuestro Directorio

Órgano de gobierno que tiene a su cargo la definición de la dirección estratégica, así como la supervisión de la gestión de la compañía. Desde este rol, vela por el cumplimiento de los objetivos corporativos y por la aplicación de estándares sólidos de control interno, integridad y transparencia.

Su actuación se enmarca en nuestro compromiso con una gestión responsable y sostenible, asegurando la alineación entre la estrategia, la gestión de riesgos y la generación de valor en el largo plazo.

Cabe señalar que la Junta General de Accionistas se encarga de elegir a los miembros del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. Para el periodo 2024–2027, se definió un Directorio conformado por diez miembros (directores titulares, todos de género masculino y de nacionalidad peruana).
(GRI 2-9) (GRI 2-10)

Dionisio Romero Paoletti

Presidente (GRI 2-11)

Licenciado en Economía por Brown University (EE.UU.) y MBA por Stanford University (EE.UU.). Se desempeña como presidente del Directorio de Inversiones Centenario S.A.A. y cuenta con amplia trayectoria liderando empresas en sectores como servicios, infraestructura, agroindustria e inversiones.

Martín Pérez Monteverde

Vicepresidente

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico, con estudios en alta dirección en la Universidad de Piura y Wharton School (EE.UU.). Es CEO de la Fundación Romero y director de diversas empresas líderes del país. Cuenta con experiencia en el sector público y privado.

Gianfranco Ferrari De Las Casas

Director

Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico y MBA por Kellogg School of Management (EE.UU.). Es CEO de Credicorp y cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero, liderando procesos de transformación y crecimiento.

Juan Escudero Velando

Director

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con maestría en Derecho por la Universidad de Connecticut (EE.UU.). Es socio del Estudio CMS Grau, especializado en derecho corporativo, banca y finanzas, con amplia experiencia en fusiones, adquisiciones y financiamientos.

Fernando Fort Marie*Director*

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con una destacada trayectoria en asesoría empresarial y gobierno corporativo. Ha sido director de importantes instituciones financieras y empresas del país.

Rolando Arellano Cueva*Director*

Doctor en Ciencias de Gestión por la Universidad de Grenoble (Francia), MBA por ESAN y psicólogo por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Es presidente de Arellano Consultoría para Crecer y autor de diversas publicaciones sobre mercados emergentes.

Ariel Magendzo Weinberger*Director*

Ingeniero Civil Industrial por la Universidad de Chile y MBI por MIT Sloan School of Management (EE.UU.). Cuenta con amplia experiencia en el sector inmobiliario y es CEO de Paz Corp.

Humberto Guillén Luque*Director*

Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú y MBA por Columbia University (EE.UU.). Se desempeña como consultor empresarial y ha sido director de diversas compañías en sectores de salud, seguros y educación.

Marco Peschiera Fernández*Director*

MBA por The Wharton School (EE.UU.) y licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Lima. Es CEO de GRIO y cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero e inversiones a nivel internacional.

Fernando Romero Belismelis*Director*

Administrador de Empresas por Providence College (EE.UU.) y MBA por la Universidad del Pacífico. Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo y gestión de negocios en el sector energético y retail.

5.1.3. Plana gerencial

Durante 2025, nuestra plana gerencial estuvo conformada de la siguiente manera: (GRI 2-9)



**Eduardo
Herrera Vásquez**

CEO

Nota. (*) Vigente desde el 01-09-2025. Hasta el 31-08-2025, la función fue desempeñada por Sandra Paola De Almeida del Solar, en calidad de Directora de Gestión Humana.



**María Cristina
Quiroz Plasencia**

CFO



**Gary
Moncada Rivera**

VP Renta Inmobiliaria



**Alejandra
Ballón Vega**

Gerente de Gestión Humana*



**Eduardo
Incio Rodríguez**

Director Legal



**Carlos
Conroy Ferreccio**

VP Desarrollo Urbano



**Jorge
Gagliardo Velaochaga**

VP Desarrollo Industrial



**Fernanda
Rabines de Zaldívar**

Director Marketing, Creación de
Valor y Asuntos Corporativos

5.1.4. Nuestros comités (GRI 2-9) (GRI 2-12) (GRI 2-13)

Comité Ejecutivo



Funciones

- Supervisa el cumplimiento de los objetivos estratégicos y operativos de la compañía, asegurando su alineación con la visión a largo plazo.
- Actúa como enlace entre el Directorio y la gestión ejecutiva, facilitando el seguimiento de las decisiones adoptadas.



Periodo de reunión

- Tres veces al año.



Miembros

- Dionisio Romero Paoletti (Presidente)
- Martín Pérez Monteverde (Vicepresidente)
- Fernando Romero Belismelis
- Marco Peschiera Fernández
- Ariel Magendzo Weinberger
- Humberto Guillén Luque

Comité de Auditoría y Riesgos



Funciones

- Supervisa la transparencia financiera, la gestión de riesgos y el cumplimiento normativo.
- Evalúa la independencia y el desempeño de los auditores externos y la efectividad de la auditoría interna.



Periodo de reunión

- Dos veces al año, con posibilidad de sesiones adicionales.



Miembros

- Fernando Romero Belismelis (Presidente)
- Gianfranco Ferrari De Las Casas
- Martín Pérez Monteverde

Comité de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad



Funciones

- Monitorea el cumplimiento del Código de Ética y Conducta, el análisis de la aplicación de buenas prácticas de gobierno y la supervisión de acuerdos del Directorio.
- Aprueba el Informe Anual de Sostenibilidad y Gobierno Corporativo.
- Trabaja de manera articulada con el Comité de Auditoría y Riesgos.



Periodo de reunión

- Dos veces al año.



Miembros

- Martín Pérez Monteverde (Presidente)
- Rolando Arellano Cueva
- Fernando Fort Marie

Comité de Nominaciones y Remuneraciones



Funciones

- Apoya al Directorio en la selección de sus miembros y en la definición de una estructura organizativa alineada a la estrategia.
- Supervisa la Política de Compensaciones, asegurando su coherencia con los objetivos corporativos.



Periodo de reunión

- Semestral, con posibilidad de convocatorias adicionales.



Miembros

- Dionisio Romero Paoletti (Presidente)
- Marco Peschiera Fernández
- Humberto Guillén Luque



5.2. Gestión de riesgos

Gestionamos nuestros riesgos bajo un enfoque integral que permite una visión estructurada de los principales riesgos del negocio y su adecuada gestión a nivel organizacional. Este enfoque se sustenta en nuestra Política y el Manual de Gestión Integral de Riesgos, que establecen los siguientes lineamientos: (GRI 2-13)

- Responsabilidades de los colaboradores y los órganos de gobierno en la gestión de riesgos. (GRI 2-12)
- Metodología de identificación, evaluación y mitigación de riesgos.
- Metodología para la calificación de controles y determinación del riesgo inherente y residual.

A continuación, presentamos los riesgos identificados y las medidas aplicadas para su control:

Riesgos críticos identificados y controles			
Riesgo crítico	Causas principales	Consecuencias	Control
Pérdida de propiedad	Demoras en pagos, retrasos en licencias	Resolución del contrato, afectación a proyectos	Revisión anticipada de las condiciones de la propiedad
Presencia de plagas	Limpieza deficiente, falta de prevención	Daño reputacional, sanciones	Implementación del Plan de Fumigación y Desratización
Irregularidades en proveedores	Procesos de compra no validados	Sobrecostos, riesgos legales	Capacitaciones de las políticas de compras y licitaciones
Afectación del Centro de Procesamiento de Datos (CPD) por riesgos sociales	Atentados o actividades terroristas, sabotaje, hurto de equipos	Daño a la infraestructura y activos tecnológicos	Personal de monitoreo 24x7 Controles de acceso a los edificios
Fuga de información	Falta de monitoreo en ciberseguridad	Pérdida de datos, daño reputacional	Programa de Concientización en Seguridad de la Información
Ejecución de adicionales no aprobados	Urgencias operativas, contratos ambiguos	Costos no planificados, retrasos	Compatibilización de las diferentes especialidades en los proyectos
Riesgos altos identificados y controles			
Riesgo crítico	Causas principales	Consecuencias	Control
Pérdida de propiedad	Demoras en pagos, retrasos en licencias	Resolución del contrato, afectación a proyectos	Revisión anticipada de las condiciones de la propiedad
Presencia de plagas	Limpieza deficiente, falta de prevención	Daño reputacional, sanciones	Implementación del Plan de Fumigación y Desratización
Irregularidades en proveedores	Procesos de compra no validados	Sobrecostos, riesgos legales	Capacitaciones de las políticas de compras y licitaciones
Afectación del Centro de Procesamiento de Datos (CPD) por riesgos sociales	Atentados o actividades terroristas, sabotaje, hurto de equipos	Daño a la infraestructura y activos tecnológicos	Personal de monitoreo 24x7 Controles de acceso a los edificios
Fuga de información	Falta de monitoreo en ciberseguridad	Pérdida de datos, daño reputacional	Programa de Concientización en Seguridad de la Información
Ejecución de adicionales no aprobados	Urgencias operativas, contratos ambiguos	Costos no planificados, retrasos	Compatibilización de las diferentes especialidades en los proyectos

Riesgos altos identificados y controles			
Riesgo alto	Causas principales	Consecuencias	Medidas de mitigación
Evaluación económica-financiera en compra de tierras	Ausencia de documentación Falta de revisión exhaustiva Aprobación no formalizada	Decisiones de compra inadecuadas que comprometen la rentabilidad a largo plazo	-
Invasiones en terrenos	Invasión a los terrenos	Interrupción de operaciones y costos adicionales en litigios/seguridad	Cláusulas en contratos para posibles eventos que no estén bajo nuestro control
Sanciones administrativas	Incumplimiento normativo	Paralización de actividades y pérdidas económicas	Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio implementado
Desastres naturales	Deslizamiento de tierra (huaicos)/Lluvia torrencial	Daños a infraestructura e interrupción operativa	Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio implementado
Impacto de pandemia	Riesgo emergente	Reducción de fuerza laboral y productividad	Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio implementado
Cambios regulatorios	Cambios unilaterales por parte del Estado	Afectación a la viabilidad financiera de proyectos	Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio implementado
Incidentes en propiedades vecinas	Vecinos con manejo riesgoso	Daños a instalaciones y costos de reparación	Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio implementado
Análisis Técnico del Terreno	Falta de informes técnicos adecuados antes de la compra	Problemas legales y operativos en proyectos	-
Adquisición de Inmuebles	Demora en el pago. Renovación de licencias	Daño reputacional y pérdida de confianza de inversores	Revisión temprana de las condiciones del local
Gestión de Proveedores (SST)	Incumplimiento de normas de seguridad en el trabajo	Sanciones legales y accidentes laborales	Prohibición expresa en la Política de Compras sobre no realizar regularizaciones
Demoras en Proceso de Compras	Tiempo excesivo en el proceso de compras	Ineficiencias operativas e incumplimientos	Prohibición expresa en la Política de Compras sobre no realizar regularizaciones
Deficiencia en la Gestión de SST	Registros de accidente incompletos Falta de inducción y capacitación	Sanciones y deterioro de imagen corporativa	-
Gestión de documentos legales	Monitoreo inadecuado Falta de capacitación en manejo de información sensible	Pérdida de información sensible y desconfianza de clientes	Programa de Concientización en Seguridad de la Información

Fortalecimos nuestro Programa de Cumplimiento a través de la actualización y difusión al 100% de colaboradores

de un sólido marco normativo corporativo. Aunado a ello, aprobamos y/o actualizamos 4 políticas clave vinculadas a la gestión de riesgos de cumplimiento.



5.3. Ética e integridad

(GRI 205-1) (GRI 205-2) (GRI 205-3)



Gestionamos la ética y la integridad a través de un Programa Anticorrupción liderado por la Gerencia General y el área de Cumplimiento, siguiendo los estándares de la ISO 37001:2016 y la Ley N.º 30424, como parte de un sistema integral orientado a prevenir riesgos de corrupción y delitos financieros en todas nuestras operaciones y relaciones comerciales.

En 2025, respecto a la percepción de integridad, la compañía alcanzó 94 puntos sobre 100 en dicha dimensión, consolidándose como uno de los indicadores con mejor desempeño dentro de la empresa.

En este marco, sustentamos nuestra cultura organizacional a través de principios y normas que orientan el comportamiento de nuestros colaboradores y fortalecen una gestión ética y responsable. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

Código de Ética y Conducta

Manual de Prevención del Delito

Política Anticorrupción y de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

Protocolo y Guía de Transparencia Centenario

Política Corporativa y procedimientos de Devida Diligencia

Manual Corporativo de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

Estos lineamientos orientan nuestra gestión hacia el cumplimiento normativo y el fortalecimiento de una cultura basada en la integridad.



Programa Anticorrupción

Este programa articula la gestión de riesgos éticos vinculados a nuestras operaciones y relaciones comerciales, especialmente en la comercialización de lotes, contratación de proveedores, relación con intermediarios o asesores externos e interacción con entidades públicas. A partir de ello, estructuramos un modelo de control que integra sistemas obligatorios, voluntarios y certificados, aplicados de forma transversal en la compañía.

Código de Ética y Conducta

Establece los principios que guían el comportamiento de nuestros colaboradores y regula aspectos clave como el respeto a los derechos humanos, la integridad en los negocios, la protección de datos personales y la seguridad y la salud en el trabajo. Asimismo, incorpora lineamientos para la prevención de prácticas ilícitas, incluyendo la corrupción, el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, definiendo los compromisos asumidos frente a nuestros principales grupos de interés.

Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

Integra una Política Anticorrupción y de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, que establece principios, controles y herramientas orientadas a prevenir actos ilícitos y mitigar riesgos de corrupción, tanto en el ámbito público como privado.

Modelo de Prevención del Delito

Aplicamos este modelo de manera transversal, el cual nos permite identificar, evaluar y controlar riesgos asociados a la comisión de delitos, en cumplimiento de la Ley N.º 30424 y su reglamento. En línea con la mejora continua, fortalecemos este modelo mediante lineamientos específicos dirigidos a proveedores, contratistas y subcontratistas.

Contamos con un área de Cumplimiento independiente encargada de liderar el Programa Anticorrupción, la cual opera bajo la supervisión del Comité de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad, asegurando una gestión articulada y alineada con las prioridades estratégicas de la compañía. Asimismo, actualizamos cada dos años las matrices de cumplimiento para gestionar los riesgos asociados con corrupción, fraude o conflictos de interés. (GRI 2-13)

Gestionamos la ética corporativa identificando de manera preventiva los impactos potenciales asociados a nuestras operaciones y relaciones comerciales, especialmente en actividades como la comercialización de lotes, la contratación de proveedores, la relación con intermediarios o asesores externos, y la interacción con entidades públicas. A partir de ello, aplicamos un Programa Corporativo de Cumplimiento orientado a prevenir el uso indebido de nuestras operaciones o cadena de valor.

Fortalecimos este enfoque mediante la implementación de sistemas complementarios:

En ICSAA, CDU y PRINSUR, el Sistema de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (SPLAFT y FP) opera como un mecanismo estructural de control, incorporando debida diligencia, monitoreo de operaciones, identificación de operaciones inusuales o sospechosas y reporte a la UIF. Este enfoque se extiende progresivamente al resto de empresas del Grupo, incluyendo aquellas no obligadas normativamente como CRI, asegurando consistencia en los estándares de prevención.

De forma complementaria, el Modelo de Prevención de Delitos bajo la Ley N.º 30424 amplía el alcance del sistema hacia riesgos de corrupción, lavado de activos, defraudación tributaria, delitos contables y otros, integrando matrices de riesgo, controles internos, canales de denuncia, capacitación y monitoreo continuo.

Asimismo, disponemos del Sistema de Gestión Antisoborno certificado bajo ISO 37001 en ICSAA, CDU y CRI, cuyos lineamientos se extienden al resto de la compañía. (GRI 2-23) (GRI 2-24)

Aplicamos estos sistemas de forma transversal en todas nuestras relaciones comerciales, incorporando debida diligencia a clientes, proveedores, trabajadores, directores, vendedores de terrenos y contrapartes en general. Fortalecemos este proceso con debida diligencia reforzada para terceros de mayor riesgo, incluyendo el 4% de clientes de urbanizaciones bajo este régimen, además de controles preventivos alineados a nuestra matriz de riesgos, cláusulas anticorrupción en contratos y segregación de funciones en procesos sensibles.



Aprobamos exitosamente la auditoría de seguimiento de la Certificación Antisoborno ISO 37001.

Como parte del fortalecimiento de nuestros controles, optimizamos el sistema de debida diligencia mediante la implementación de una plataforma más ágil y trazable, aplicable a todas las contrapartes de la compañía. Esto nos permitió ordenar y dar mayor visibilidad al proceso de evaluación, incorporando criterios diferenciados según el nivel de riesgo. En este marco, el 4% de nuestros clientes fue sometido a procesos de debida diligencia reforzada, en línea con los lineamientos del SPLAFT y FP, asegurando un análisis más riguroso. Como parte del fortalecimiento de nuestros controles, optimizamos el sistema de debida diligencia mediante la implementación de una plataforma más ágil y trazable, aplicable a todas las contrapartes de la compañía. Esto nos permitió ordenar y dar mayor visibilidad al proceso de evaluación, incorporando criterios diferenciados según el nivel de riesgo. En este marco, el 4% de nuestros clientes fue sometido a procesos de debida diligencia reforzada, en línea con los lineamientos del SPLAFT y FP, asegurando un análisis más riguroso.

5.3.1. Sistema de Gestión Antisoborno

Como parte de nuestro enfoque de integridad, implementamos un Sistema de Gestión Antisoborno que contribuye a consolidar una cultura organizacional basada en la ética y la prevención. Este sistema se encuentra alineado con nuestros objetivos estratégicos y refuerza el compromiso institucional con la transparencia en todas nuestras operaciones. (GRI 2-23) (GRI 2-24)



Sistema de prevención

Contamos con un marco integral de cumplimiento orientado a la prevención de actos de soborno y al fortalecimiento de una cultura ética en la compañía:

- Políticas y procedimientos de cumplimiento documentados y actualizados de forma periódica.
- Programas de capacitación obligatoria dirigidos a colaboradores, directores y proveedores en posiciones sensibles.
- Procesos estandarizados de debida diligencia aplicados a clientes, proveedores, colaboradores, directores y contrapartes comerciales.
- Controles preventivos alineados a nuestra Matriz de Riesgos corporativa.



Sistema de Gestión de Impactos Potenciales

En caso de identificar riesgos o irregularidades, activamos mecanismos que permiten su atención oportuna:

- Canal ético "Transparencia Centenario", disponible para reportes anónimos.
- Protocolos de investigación interna que garantizan confidencialidad, objetividad y debido proceso en el tratamiento de denuncias.



Gestión de impactos negativos

En caso se confirme algún incumplimiento, aplicamos las siguientes medidas correctivas:

- Terminación contractual con proveedores o desvinculación de personal ante incumplimientos éticos.
- Activación del Comité de Crisis para casos que requieren atención especializada.
- Análisis de causas raíces con enfoque en mejora continua y prevención de recurrencias.

Cuando se activan alertas o posibles desviaciones, el sistema responde a través del canal ético “Transparencia Centenario”, que permite la gestión de reportes bajo condiciones de confidencialidad y protección al denunciante. Estos casos se gestionan mediante investigaciones de ética bajo protocolos establecidos, asegurando objetividad y debido proceso, y generando hallazgos que retroalimentan el propio sistema.

A partir de estos hallazgos, el sistema activa medidas de respuesta que incluyen la resolución de contratos, la desvinculación de trabajadores, el cese de relaciones con terceros de riesgo, la activación del Comité de Crisis cuando corresponde, así como el rediseño o el fortalecimiento de controles y la implementación de capacitaciones focalizadas en áreas con mayor exposición.

Cabe señalar que garantizamos el desempeño del sistema mediante un esquema de seguimiento que integra auditorías internas y externas, certificaciones, monitoreo del área de Cumplimiento y reportes al Comité de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad. Este seguimiento se complementa con indicadores del Sistema de Gestión Antisoborno que permiten evaluar el avance de los objetivos, la ejecución de capacitaciones, la gestión de denuncias y los resultados de auditorías.

Retroalimentamos nuestro Sistema de Gestión Antisoborno de manera continua: cada brecha u oportunidad de mejora se traduce en ajustes a políticas, procedimientos, controles, matrices de riesgo, capacitaciones y mecanismos de supervisión, asegurando la evolución progresiva del modelo de cumplimiento.

Cabe señalar que nuestro Sistema de Gestión Antisoborno se encuentra alineado con los siguientes objetivos estratégicos para el 2025:



Objetivos	Acciones
Establecer y mantener relaciones seguras y confiables con terceros, mediante procesos efectivos de debida diligencia.	Someter a colaboradores, clientes, proveedores y terceros al proceso de Debida Diligencia.
Fortalecer la cultura de integridad y ética a través de actividades de formación.	Diseñar y ejecutar el Plan Anual de Capacitación. Medir el nivel de percepción de integridad a través de encuestas al personal.
Asegurar la gestión efectiva de denuncias contra actos de soborno.	Promover el uso de Transparencia Centenario. Investigar los casos relacionados con sobornos.

Nota. El cumplimiento de los objetivos se gestiona mediante un seguimiento continuo (interno y externo), cuyo propósito es asegurar su ejecución dentro del periodo establecido. La evaluación de estos objetivos será revisada en la primera sesión del Comité de Buen Gobierno Corporativo y Sostenibilidad del 2026, instancia en la que se analizará su nivel de avance y cumplimiento.

5.3.2. Transparencia Centenario

Como parte de nuestro enfoque de integridad, contamos con el canal ético “Transparencia Centenario”, gestionado por la firma independiente EY, la cual se encarga de administrar de manera confidencial los reportes relacionados con posibles conductas que vulneren nuestros valores y principios.

A través de este mecanismo, garantizamos el respeto de los derechos de todas las personas involucradas, la protección de la identidad del denunciante y la prohibición de cualquier tipo de represalia. (GRI 2-25) (GRI 2-26)

**Página web**

www.transparenciacentenario.com.pe

**Central telefónica gratuita**

0800-1-8190 o (01) 219-7190

**Correo electrónico**

alerta@transparenciacentenario.com.pe

**Atención presencial**

Av. Víctor Andrés Belaúnde N.º 171,
San Isidro, Lima

Como resultado, en 2025, nuestro canal de denuncias Transparencia Centenario recibió 9 reportes, todos atendidos de manera oportuna y bajo procesos formales de evaluación. Como resultado, se identificó 1 caso fundado, frente al cual se aplicaron las medidas correctivas correspondientes, asegurando una gestión íntegra y consistente. Este proceso permitió resolver los casos reportados, reforzar nuestros controles internos y seguir consolidando una cultura basada en la ética, la transparencia y la mejora continua.

Durante el 2025, Centenario registró S/431 651.00 en pagos asociados a sanciones legales, multas e intereses, derivados principalmente de procesos de fiscalización tributaria y municipal vinculados a distintas empresas del grupo. Entre los principales casos se encontraron el cierre de fiscalización del Impuesto a la Renta 2022 de ICSAA, las revisiones del IGV correspondientes al periodo enero–setiembre 2024 en Metrópoli, así como los procesos de fiscalización del Impuesto a la Renta 2018 y 2019 en Prinsur. (GRI 2-27)

Asimismo, se atendieron fiscalizaciones municipales relacionadas con activos inmobiliarios y comerciales, incluyendo la revisión integral del CER en CRI y la actualización de autovalúo de Minka en Multimercados Zonales. La gestión de estos procesos se realizó en el marco del cumplimiento regulatorio y tributario aplicable, manteniendo una política de transparencia y atención oportuna frente a requerimientos de las autoridades competentes.

Transparencia Centenario se encuentra disponible para colaboradores, socios, contratistas y terceros, permitiendo reportar situaciones de manera segura y confidencial. Cada caso es registrado, clasificado y derivado a las instancias correspondientes para su evaluación e investigación.

En 2025, el Centro Comercial Minka fue adquirido por Parque Arauco. En este proceso, el área legal desempeñó un rol clave para asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos por ambas partes.

5.3.3. Formación ética

Durante 2025, fortalecimos la comunicación de nuestras políticas y procedimientos de cumplimiento y anticorrupción mediante mecanismos institucionales que aseguran su difusión oportuna, clara y alineada a nuestras operaciones.

Como parte de este proceso, incorporamos la suscripción de la Declaración Jurada de Recepción de Políticas de Cumplimiento por parte de nuestros trabajadores, como evidencia del conocimiento y compromiso con los lineamientos corporativos vigentes. Asimismo, cada vez que actualizamos alguna política o procedimiento, reforzamos su comunicación a través de canales internos como el correo corporativo y la plataforma Goldenbelt, asegurando su difusión inmediata a los equipos.

Gracias a este accionar, obtuvimos los siguientes resultados:

Grupos de interés a quienes se ha comunicado las políticas y los procedimientos anticorrupción de la compañía, 2025

Categoría laboral	Número	Porcentaje
Miembros de los órganos de gobierno	10	100 %
Alta Gerencia	7	100 %
Gerentes	14	100 %
Subgerentes	10	100 %
Jefes de división y departamentos	30	100 %
Administrativos	190	100 %
Total	261	100 %

Incorporamos los lineamientos éticos de la compañía de manera obligatoria en las capacitaciones generales y específicas dirigidas a nuestros colaboradores, con el objetivo de fortalecer su comprensión y facilitar su aplicación en el desarrollo de sus funciones.

Para estas acciones de formación, tomamos como base los principales instrumentos normativos de nuestro sistema de cumplimiento, tales como:

- Código de Ética y Conducta
- Manual de Prevención del Delito
- Política Anticorrupción y de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

- Protocolo y Guía de Transparencia Centenario
- Política Corporativa y procedimientos de Debida Diligencia
- Manual Corporativo de Prevención y Gestión de Riesgos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva

Extendimos la comunicación de estas políticas a clientes y proveedores, y reforzamos su entendimiento mediante capacitaciones dirigidas a proveedores calificados como sensibles, es decir, aquellos con mayor exposición a riesgos de corrupción, contribuyendo así a fortalecer la cultura de cumplimiento a lo largo de la cadena de valor.

Grupos de interés a quienes se ha capacitado las políticas y los procedimientos anticorrupción de la compañía, 2025

Categoría laboral	Número	Porcentaje
Miembros de los órganos de gobierno	10	100 %
Alta Gerencia	7	100 %
Gerentes	14	100 %
Subgerentes	10	100 %
Jefes de división y departamentos	30	100 %
Administrativos	190	100 %
Total	261	100 %

Fortalecemos nuestra gestión ética a través de la relación con nuestros grupos de interés — colaboradores, proveedores, clientes, autoridades públicas y terceros— promoviendo la difusión y el cumplimiento de nuestros estándares mediante capacitaciones, comunicaciones, debida diligencia, compromisos contractuales y el canal “Transparencia Centenario”, acciones que nos permiten consolidar nuestra cultura de integridad en toda la cadena de valor.

Logros alcanzados 2025:



Renovamos por segundo año consecutivo la certificación Anticorrupción, otorgada por Empresarios por la Integridad.



Aprobamos la segunda auditoría de seguimiento de la Certificación Antisoborno ISO 37001.



Cumplimos el 100% de las actividades del Plan Anual de Cumplimiento y del Plan de Capacitación y Sensibilización.



Impartimos más de 1500 horas de capacitación a colaboradores y proveedores sensibles, fortaleciendo la cultura de integridad en la compañía.

5.4. Protección digital

5.4.1. Seguridad de la información

La gestión de seguridad de la información forma parte esencial de la manera en que protegemos el valor de nuestro negocio y la confianza de nuestros grupos de interés. Por tanto, asumimos este desafío como un proceso continuo, orientado a resguardar la confidencialidad, la integridad y la disponibilidad de la información, en línea con estándares internacionales como ISO/IEC 27001 y la normativa vigente.

Para ello, contamos con un marco de actuación que establece principios claros y responsabilidades a nivel organizacional, y que guía la forma en que gestionamos los riesgos asociados a la información:

Política de Seguridad de la Información, que define principios, objetivos y responsabilidades, así como nuestro compromiso con el cumplimiento regulatorio y la mejora continua.

Política de Gestión de Incidentes de Seguridad de la Información, que establece lineamientos para detección, análisis, respuesta y recuperación ante incidentes.

Política de Protección de Datos Personales, que regula el tratamiento seguro de la información de colaboradores, clientes y terceros.

Política de Gestión de Identidades y Control de Accesos, que asegura que el acceso a sistemas e información se otorgue únicamente a usuarios autorizados.

Política de Seguridad en Proveedores, que incorpora controles y requisitos de seguridad para terceros.

Políticas de Seguridad Física y Continuidad del Negocio, orientadas a proteger los activos críticos y asegurar la operación ante eventos disruptivos.

Sobre esta base, articulamos nuestra gestión a través de un modelo estructurado, supervisado por el Comité de Seguridad de la Información y desplegado mediante el Plan Anual de Seguridad 2025. Este espacio permite integrar a la Alta Dirección y a las áreas clave del negocio en la revisión de riesgos, la priorización de iniciativas y el seguimiento de avances, asegurando una gestión alineada con nuestros objetivos estratégicos.

Este enfoque se fortalece con la participación activa de nuestros grupos de interés. Nuestros colaboradores cumplen un rol fundamental a través de programas de capacitación, concientización y ejercicios de respuesta, mientras que proveedores y socios comerciales se integran mediante evaluaciones, requisitos contractuales y mecanismos de monitoreo que extienden nuestros estándares de seguridad a toda la cadena de valor.

En este contexto, durante 2025, continuamos avanzando en el fortalecimiento de la gobernanza, la formalización de procesos y la implementación de controles en ámbitos clave como accesos, protección de datos, infraestructura, continuidad del negocio y gestión de incidentes. Acompañamos este proceso con el despliegue del Programa de Formación en Seguridad de la Información 2025, que permitió reforzar la cultura organizacional y mejorar la preparación frente a riesgos.

Como parte de este camino, identificamos oportunidades de mejora asociadas a la actualización continua de documentación frente a cambios normativos, el fortalecimiento de prácticas vinculadas al factor humano y la necesidad de seguir consolidando controles preventivos en entornos productivos.

Para abordar estos desafíos, ejecutamos un conjunto de acciones orientadas a fortalecer de manera integral nuestra postura de seguridad, tales como:

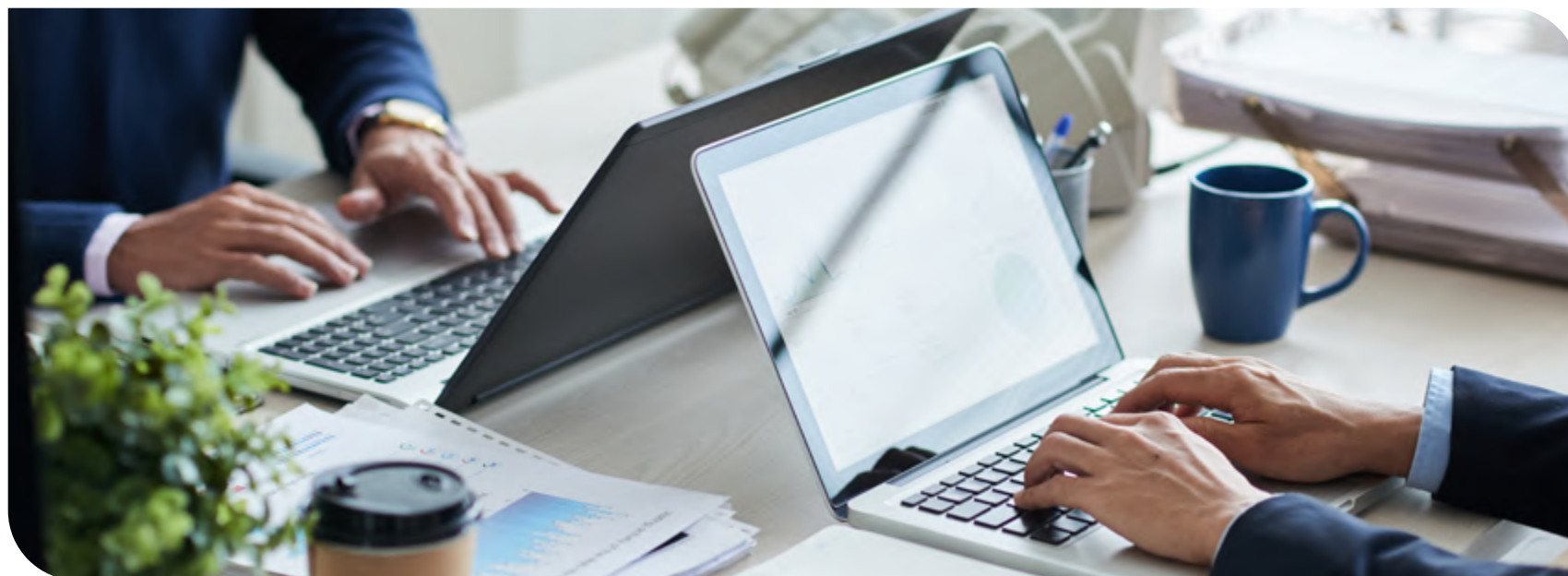
Ejecución del Plan Anual de Seguridad de la Información 2025, priorizando iniciativas en gobernanza, gestión de riesgos, protección de datos, gestión de identidades y accesos, seguridad de infraestructura y respuesta a incidentes.

Fortalecimiento de la gobernanza, mediante el seguimiento periódico del avance de la seguridad a través del Comité de Seguridad de la Información.

Implementación de controles técnicos y organizativos, incluyendo mejoras en controles de acceso, protección de la información, gestión de incidentes y continuidad del negocio.

Desarrollo del Programa de Formación y Concientización en Seguridad de la Información 2025, enfocado en reducir riesgos asociados al factor humano y fortalecer la cultura de seguridad en toda la organización.

Evaluaciones internas y revisiones de cumplimiento, orientadas a identificar brechas, riesgos y oportunidades de mejora frente a estándares como ISO/IEC 27001 y la normativa vigente en protección de datos personales.



Realizamos el seguimiento de estas iniciativas a través de mecanismos formales que permiten monitorear de manera continua el desempeño de la gestión, incluyendo el avance del plan, la gestión de riesgos, auditorías internas y externas, y el monitoreo de proveedores críticos.

Asimismo, evaluamos nuestros avances a través de indicadores que nos permiten medir de manera objetiva el progreso alcanzado:

Nivel de avance del Plan de Seguridad de la Información, medido a través del cumplimiento de las iniciativas programadas.

Evolución del modelo de madurez en Seguridad de la Información, evaluado por dominios clave (gobernanza, accesos, datos, infraestructura, continuidad y respuesta a incidentes).

Indicadores de capacitación y concientización, tales como porcentaje de colaboradores capacitados y resultados de evaluaciones de conocimiento.

Resultados de auditorías y evaluaciones internas, utilizados para medir el grado de cumplimiento y la efectividad de los controles implementados.

Las lecciones aprendidas, obtenidas a partir de auditorías, incidentes y simulaciones, fueron incorporadas de manera sistemática en la mejora continua del sistema, permitiendo ajustar políticas, fortalecer controles y optimizar la respuesta ante eventos futuros.

En este sentido, reforzamos controles contractuales, mecanismos de monitoreo, gestión de accesos, evaluaciones a proveedores y capacidades de respuesta ante incidentes, lo que nos permitió resguardar la información y sostener la confianza de nuestros grupos de interés. De esta manera, continuamos consolidando una gestión de seguridad de la información que no solo responde a los desafíos actuales, sino que nos prepara para enfrentar de manera anticipada los riesgos del entorno digital.

Aplicamos mecanismos de seguimiento que nos permiten asegurar avances sostenidos en la postura de seguridad de la información, así como contar con información objetiva para la toma de decisiones y la mejora continua de la gestión en los siguientes periodos.



Durante 2025, no se registraron impactos negativos materiales asociados a la seguridad de la información. Sin embargo, reconocemos que nuestras operaciones —particularmente aquellas que involucran el tratamiento de información de clientes, colaboradores y terceros, así como la interacción con proveedores tecnológicos— implican riesgos inherentes que gestionamos de manera preventiva.

5.4.2. Ciberseguridad (IPN-6)

Nuestra gestión de ciberseguridad constituye un habilitador fundamental para la continuidad del negocio y la protección de la información de nuestros clientes, colaboradores y socios. En un entorno cada vez más dinámico y exigente, este enfoque nos permite anticipar y gestionar de manera proactiva los riesgos digitales asociados a nuestras operaciones.

Para ello, contamos con una estrategia estructurada en ocho ejes que articulan la gestión de la ciberseguridad a nivel organizacional: (GRI 2-23) (GRI 2-24)



Gobernanza, riesgos y cumplimiento, fortaleciendo políticas, gestión de riesgos y cumplimiento normativo en materia de protección de datos personales.



Gestión de identidades y accesos, asegurando que solo personas autorizadas accedan a la información y sistemas críticos.



Seguridad de la infraestructura tecnológica, mediante el refuerzo de controles, monitoreo continuo y gestión de vulnerabilidades.



Seguridad en aplicaciones y desarrollo digital, incorporando criterios de seguridad desde el diseño.



Protección de la información y los datos, incluyendo clasificación, resguardo y eliminación segura.



Seguridad física, orientada a proteger instalaciones y activos críticos.



Continuidad del negocio, fortaleciendo la preparación ante eventos disruptivos.



Gestión y respuesta a incidentes, desarrollando capacidades de detección, respuesta y recuperación.



Sobre esta base, durante 2025 priorizamos la reducción de riesgos críticos —especialmente aquellos vinculados a la fuga de información, los accesos no autorizados y el uso inadecuado de plataformas digitales—, así como el fortalecimiento de nuestra resiliencia organizacional. Esto incluyó la mejora de nuestras capacidades de respuesta ante incidentes, la realización de ejercicios de simulación y el refuerzo del cumplimiento normativo en protección de datos personales. Asimismo, incorporamos estándares de seguridad en la gestión de proveedores y

terceros, y continuamos promoviendo una cultura de ciberseguridad en la compañía, reconociendo el rol clave de nuestros colaboradores en la protección de la información.

En línea con este enfoque, gestionamos de manera activa los principales riesgos cibernéticos del negocio, entre los que destacan:

Fuga o exposición de información sensible, incluyendo datos personales de clientes, información contractual, financiera y documentación de proyectos inmobiliarios, asociada principalmente al uso inadecuado de plataformas digitales y servicios no corporativos.

Interrupción de las operaciones críticas del negocio, como la gestión de ventas, alquileres, reservas y pagos, producto de ataques cibernéticos, fallas de sistemas o incidentes en proveedores tecnológicos clave, con potencial impacto económico y reputacional.

Ataques de *ransomware* y *malware*, que podrían afectar la disponibilidad e integridad de activos digitales relevantes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tales como planos, contratos y sistemas de gestión.

Riesgos asociados a terceros y proveedores, especialmente aquellos con acceso a sistemas, plataformas digitales o información del negocio, lo que podría generar impactos indirectos en caso de incidentes de seguridad en la cadena de suministro.

Fraude cibernético y accesos no autorizados, vinculados a sistemas de pago electrónico y plataformas financieras, con riesgo de pérdidas económicas directas y afectación a la confianza de los clientes.

Riesgo reputacional y regulatorio, derivado de incidentes de seguridad que involucren datos personales, los cuales podrían generar sanciones legales, obligaciones de notificación y afectación a la imagen corporativa.

Como respuesta a estos riesgos, realizamos acciones concretas orientadas a prevenir, detectar y actuar oportunamente. Durante el año, realizamos evaluaciones de vulnerabilidad y pruebas de penetración (*pentesting*) como parte de nuestro Plan de Seguridad de la Información, incluyendo ejercicios de *ethical hacking* en entornos internos y externos. Asimismo, desarrollamos ejercicios de simulación de ciberataques —tabletop y simulacros de respuesta— que nos permitieron validar y fortalecer nuestras capacidades de detección, respuesta y recuperación.

En paralelo, reforzamos la protección de la información en nuestros procesos y plataformas. Implementamos medidas técnicas y organizativas para resguardar los datos personales de compradores y arrendatarios, en cumplimiento de la Ley N.º 29733. En este marco, ejecutamos el Proyecto PSI202510 – Protección de Datos Personales 2025, mediante el cual evaluamos y fortalecimos los controles aplicados a los bancos de datos de clientes en nuestros negocios, revisando accesos, controles de seguridad y niveles de cumplimiento.

Asimismo, aseguramos la protección de la información en procesos clave como pagos, reservas y alquileres, los cuales se gestionan exclusivamente en plataformas corporativas autorizadas, con accesos restringidos, trazabilidad de operaciones, almacenamiento seguro, monitoreo continuo, copias de respaldo y eliminación segura de la información.

En el ámbito tecnológico, fortalecimos la seguridad de servidores mediante configuraciones seguras (bastionado) y una gestión eficiente de actualizaciones y parches. De igual manera, reforzamos los entornos en la

nube a través de controles de acceso, monitoreo continuo y configuraciones de seguridad que permiten detectar oportunamente cualquier evento sospechoso.

Estas medidas se extienden a la información crítica de nuestros proyectos —como planos, contratos y estudios técnicos—, la cual se resguarda en repositorios seguros, con accesos controlados, trazabilidad, clasificación por niveles de confidencialidad, copias de respaldo y mecanismos de recuperación. Los proveedores y los terceros que acceden a esta información deben cumplir, además, con estándares de seguridad y acuerdos de confidencialidad alineados a los de la compañía.

Finalmente, continuamos fortaleciendo nuestra cultura de ciberseguridad, reconociendo el rol clave de nuestros colaboradores en la prevención de riesgos. Durante el año, ejecutamos campañas de ingeniería social —incluyendo *phishing* y *smishing*—, así como programas de capacitación y comunicaciones internas. Estas iniciativas incluyeron pruebas controladas con medición de resultados y acciones de mejora, consolidando un enfoque continuo de concientización.



Durante 2025, consolidamos una gestión basada en la prevención, el monitoreo y la preparación operativa.

Por segundo año consecutivo, aprobamos la Evaluación Anual de Seguridad (70 %), evidenciando avances en nuestra cultura de seguridad. Asimismo, mantuvimos un monitoreo continuo de nuestras plataformas, sin registrar incidentes críticos durante el año, e identificamos oportunidades de mejora para seguir fortaleciendo nuestras capacidades en adelante.

5.4.3. Transformación digital

En 2025, la transformación digital se consolidó como un habilitador estratégico del negocio, integrado al mapa estratégico corporativo y gestionado bajo un modelo formal de gobernanza que asegura su ejecución disciplinada, medición de resultados y generación de valor sostenible. Este enfoque responde a un propósito claro: evolucionar hacia una compañía más eficiente, centrada en el cliente, basada en datos y preparada para un entorno digital en constante cambio.

En este marco, contamos con un modelo de transformación digital estructurado en seis dimensiones —Estrategia y Cultura, Experiencia del Cliente, Tecnología e Innovación, Análisis de Datos, Propuesta de Valor y Mejora de Procesos— que permiten organizar el portafolio, priorizar iniciativas y medir su impacto de manera integral. Sobre esta base, mantenemos un esquema de gobernanza formal, con liderazgo dedicado, asignación de recursos específicos y seguimiento continuo del portafolio.

Este modelo no solo ordena la ejecución, sino que incorpora activamente a los grupos de interés como parte del proceso de transformación. Los colaboradores participan en el levantamiento de necesidades, validación de soluciones y adopción de herramientas digitales, fortaleciendo la cocreación y la cultura digital. Asimismo, clientes, proveedores y otros actores externos contribuyen mediante pilotos, retroalimentación y validaciones operativas, asegurando que las soluciones respondan a necesidades reales y refuercen relaciones de confianza.

Bajo este marco, en 2025 gestionamos un portafolio de 63 proyectos de transformación digital, con seguimiento permanente del avance, estado de ejecución y cumplimiento de beneficios económicos y retorno de inversión. La gestión del portafolio mostró un desempeño ordenado, con la mayoría de iniciativas cerradas o en ejecución dentro de los plazos comprometidos, y con desviaciones identificadas y gestionadas mediante acciones correctivas para asegurar la captura de valor.



A continuación, detallamos la ejecución de nuestro portafolio de proyectos, según las dimensiones de nuestro modelo de transformación digital:

Experiencia del cliente

Desarrollamos 14 proyectos orientados a fortalecer la relación con nuestros clientes a lo largo de su ciclo de vida, incorporando nuevas capacidades en Salesforce para los negocios de renta, desarrollo urbano e industrial, automatización de comunicaciones mediante Marketing Cloud, visores digitales y recorridos virtuales 360°, mejoras en plataformas como PAC Oficinas y la implementación de una Plataforma de Gestión del Consentimiento (CMP), para reforzar el cumplimiento de privacidad y la confianza del cliente.

Mejora de procesos

Ejecutamos 10 proyectos centrados en la simplificación y modernización operativa, principalmente en SAP. Se rediseñó el proceso de prepago en postventa, mejorando trazabilidad, control y tiempos de respuesta. Asimismo, se implementaron portales para proveedores, *factoring* y reportería financiera bajo las NIIF, además de la estandarización de procesos críticos, reduciendo complejidad operativa y riesgos.

Tecnología e innovación

Ejecutamos 22 proyectos enfocados en eficiencia, resiliencia y sostenibilidad tecnológica. Destaca el avance en la adopción de cloud, logrando una reducción del 47% en costos de nube durante 2025 mediante buenas prácticas de optimización. Asimismo, realizamos la migración de servicios críticos y data histórica, fortalecimos la seguridad de accesos con Microsoft Entra ID, renovamos infraestructura tecnológica clave e implementamos Microsoft Viva Engage, lo que también contribuyó a la comunicación interna y a la cultura digital.

Propuesta de valor

Desarrollamos 3 proyectos cerrados orientados a alinear la transformación digital con la estrategia de negocio, habilitando mejoras en eficiencia, experiencia del cliente y soporte a la propuesta comercial.

Análisis de datos

Consolidamos 12 proyectos ya cerrados, orientados a fortalecer una organización data-driven. Implementamos portales de reportes para áreas comerciales, financieras, postventa, marketing y revenue, junto con modelos analíticos como probabilidad de compra de leads y modelos de riesgo de default. Además, realizamos la automatización y el mantenimiento continuo de reportes, mejorando la calidad de la información y la toma de decisiones.

Estrategia y cultura

Ejecutamos 3 iniciativas clave para asegurar la sostenibilidad de la transformación. Entre ellas, el avance de la Academia GoTech, que nos permitió fortalecer capacidades digitales y preparar a usuarios clave para la migración a SAP S/4HANA, y la definición del Plan de Ejecución de Inteligencia Artificial, donde se priorizaron 20 agentes de IA a partir de 76 oportunidades analizadas, bajo un enfoque de implementación por oleadas y un modelo de gobierno responsable de IA.

Gestionamos este proceso mediante un modelo de gobernanza activa, con revisión continua del portafolio a través del Comité de Transformación Digital y comités especializados, lo que permitió monitorear avances, gestionar riesgos y tomar decisiones oportunas. Complementamos este accionar con la aplicación de indicadores de desempeño, seguimiento de beneficios y retorno de inversión, asegurando el alineamiento entre ejecución y resultados.

El proceso dejó aprendizajes vinculados a la importancia de la adopción por parte de los usuarios, la precisión en la estimación de beneficios y el fortalecimiento del gobierno de datos, los cuales se incorporan como parte de la mejora continua del modelo.

En paralelo, reforzamos la gestión del cambio y la cultura digital mediante programas de capacitación, adopción de herramientas colaborativas y la definición de políticas clave como el Gobierno de Datos y el Gobierno de Inteligencia Artificial, asegurando una adopción responsable, consistente y alineada a los principios de la compañía.



Nuestra gestión en materia de transformación digital, durante 2025, no solo se tradujo en la ejecución de proyectos,

sino también en el fortalecimiento de capacidades organizacionales que impactan directamente en la forma en que operamos y generamos valor. Como resultado, las iniciativas realizadas no generaron impactos negativos materiales y contribuyeron a fortalecer la relación con nuestros grupos de interés: clientes con mejores experiencias digitales, colaboradores con herramientas más eficientes, proveedores con procesos más transparentes e inversionistas con mayor disponibilidad de información basada en datos.



Plan de Transformación digital (IPN-4)

Contamos con un Plan de Transformación Digital que define una estrategia integral para la adopción de tecnologías digitales, con el objetivo de optimizar nuestras estructuras y procesos, promover la adaptación al cambio y fortalecer nuestra capacidad de innovación. Bajo esta premisa, buscamos mejorar la eficiencia operativa e integrar la tecnología de manera transversal en todas las áreas del negocio, potenciando además la experiencia de nuestros clientes.



69 proyectos

de transformación digital ejecutados durante 2025.

14

orientados a la
**experiencia
del cliente.**



25

enfocados en el
**fortalecimiento
de la arquitectura
tecnológica.**



10

orientados a la
**eficiencia
de procesos.**



14

orientados al
**análisis
de datos.**



3

enfocados en el
**desarrollo
de la propuesta
de valor.**



3

enfocados en el
**fortalecimiento
de la cultura
digital de nuestros
colaboradores.**



En este marco, desarrollamos iniciativas clave que impulsan la evolución digital de la organización:

Contrato 2.0

Implementamos una solución orientada a generar eficiencias en la creación, la validación y la firma de contratos del negocio de desarrollo urbano, reduciendo tiempos y facilitando la experiencia digital del cliente en el proceso de compra.

Cloud Adoption

Fortalecimos la adopción de buenas prácticas en el uso de servicios en la nube, implementando una metodología de monitoreo y optimización de recursos que permitió alcanzar un ahorro del 30% en el gasto asociado.

Diseño de espacios con inteligencia artificial

En el negocio de Renta Inmobiliaria (Oficinas), incorporamos una plataforma de inteligencia artificial que permite simular el diseño de espacios comerciales, facilitando los procesos de venta y mejorando la experiencia del cliente.

CRM para los negocios de Renta Inmobiliaria y Desarrollo Industrial

Se incorporó el módulo de ventas para las unidades de alquiler de oficinas y venta de lotes industriales, integrando todos los negocios en un único CRM que permite trazabilidad completa del proceso comercial.

Portal Analytics

Desarrollamos un portal de analítica corporativa que centraliza el acceso a los reportes oficiales de la organización, en línea con nuestro modelo de gobierno de datos y enfoque “data driven”.

Plan director de migración del ERP SAP

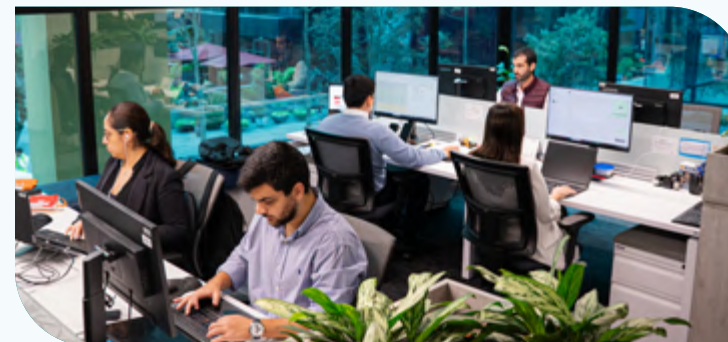
Desarrollamos un diagnóstico integral y un plan director para la migración del ERP SAP a una nueva versión, definiendo alcance, tiempos, costos, riesgos y mejoras en los principales procesos de la compañía.

Plan de Arquitectura Empresarial – Migración de plataformas

Migramos dos plataformas hacia soluciones nativas dentro del ecosistema de Microsoft 365, logrando eficiencias en costos de licenciamiento y habilitando una arquitectura más escalable y sostenible.

Reportes y modelos analíticos

Implementamos 11 *dashboards* y 2 modelos predictivos en el negocio de desarrollo urbano, fortaleciendo la toma de decisiones basada en datos y la anticipación de escenarios.



Capítulo 6

Anexos



Anexo 1. Sobre este reporte

El presente Reporte Integrado 2025 de Centenario ha sido elaborada considerando el Marco de Reporte Integrado propuesto por la Fundación de Estándares Internacionales de Reportes Financieros (International Financial Reporting Standards – IFRS Foundation), los estándares del Global Reporting Initiative (GRI) y los indicadores de sostenibilidad del Sustainability Accounting Standards Board (SASB). El reporte presenta información relevante sobre el desempeño económico, social, ambiental y de gobernanza de la organización correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025. (GRI 2-3)

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

La información incluida en este reporte considera los principales negocios y operaciones del Grupo Centenario vinculados al desarrollo urbano, gestión de renta inmobiliaria, hoteles, oficinas, activos comerciales y proyectos inmobiliarios. Asimismo, para la consolidación de indicadores ambientales, sociales y de gobernanza, se ha considerado información relevante de las empresas y los activos bajo gestión con impacto material para la organización. (GRI 2-12) (GRI 2-14)

El reporte busca reflejar de manera transparente la gestión y evolución de la compañía, así como los avances alcanzados en materia de sostenibilidad, eficiencia operativa, experiencia del cliente, innovación y creación de valor a largo plazo para sus grupos de interés. Asimismo, incorpora información cualitativa y cuantitativa relacionada con la gestión de riesgos, gobierno corporativo, talento, desempeño financiero, inversiones y desarrollo de nuevos proyectos.

El presente Reporte Integrado se encuentra disponible en español y resume los principales hitos y resultados de gestión del Grupo Centenario durante el ejercicio 2025.



Anexo 2. Matriz de Doble Materialidad (GRI 3-1)

Presentamos nuestro Informe Integrado 2025, donde detallamos los avances, desafíos y compromisos que marcaron nuestro desempeño durante el año. Este documento, elaborado conforme a los estándares GRI, busca brindar información clara y confiable para todos nuestros grupos de interés.

1

Entender el contexto de la empresa

- Análisis del marco estratégico, actividades y relaciones comerciales.
- Elaboración del *benchmarking* con 5 empresas referentes al sector construcción.
- Revisión de los estándares e informes de riesgos internacionales (GRI, SASB).
- Revisión de documentación interna.

2

Identificar impactos actuales y potenciales

- Revisión de *benchmarking* sectorial.
- Elaboración de un inventario de temas iniciales de sostenibilidad.
- Realización de entrevistas al Comité de Gerencia.

3

Evaluar impactos actuales y potenciales

- Uso de información del inventario de temas iniciales.
- Análisis de las 8 entrevistas realizadas al comité de gerencia.
- Realización de 1 taller con mandos superiores y jefes de área.
- 376 encuestas a nuestros grupos de interés.

4

Validación de materialidad

- Realización del proceso de priorización y validación de impactos del año 2024.
- Validación de los resultados de impactos relevantes determinados en la evaluación.
- Relacionamiento de los temas materiales con los temas GRI.
- Determinación de los indicadores a reportar.

Temas materiales

(GRI 3-2)

A través del proceso de materialidad, identificamos 17 temas prioritarios para nuestra gestión durante 2024: 29 indicadores alineados con los estándares GRI y 9 indicadores propios del negocio (NO GRI: IPN).

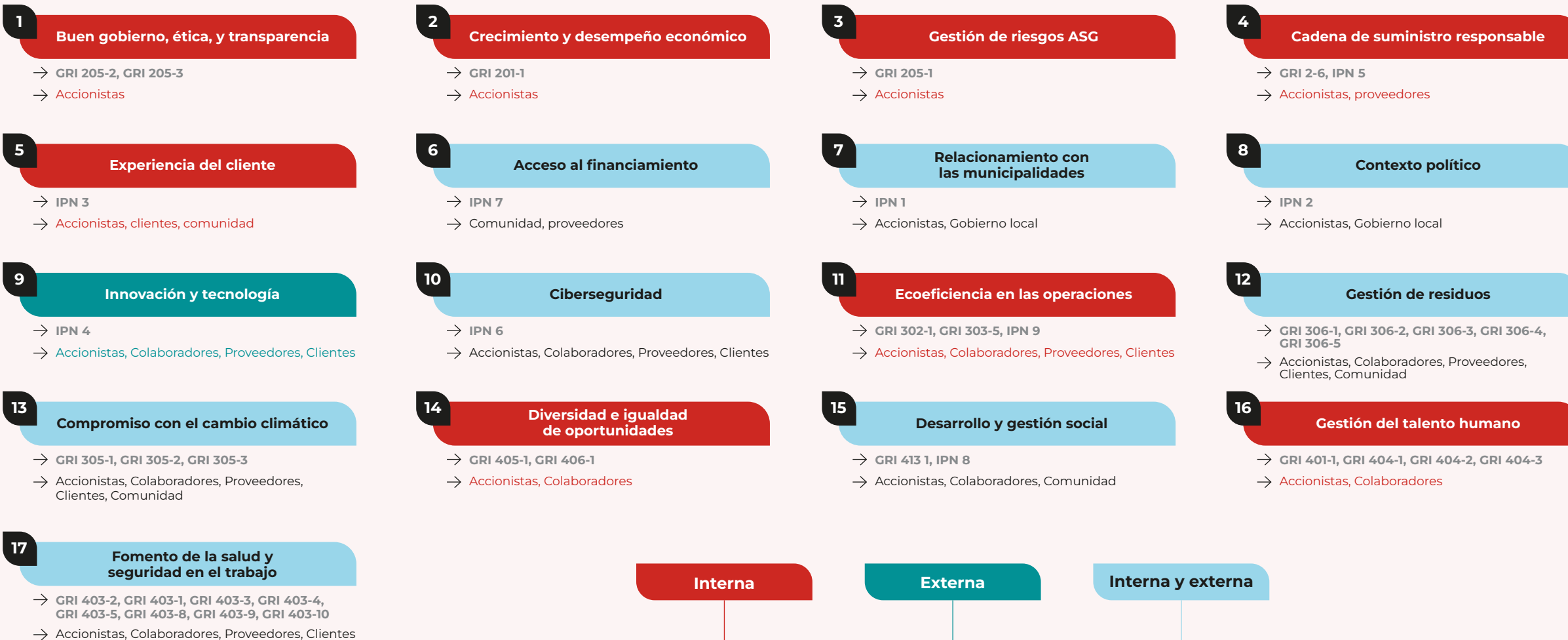
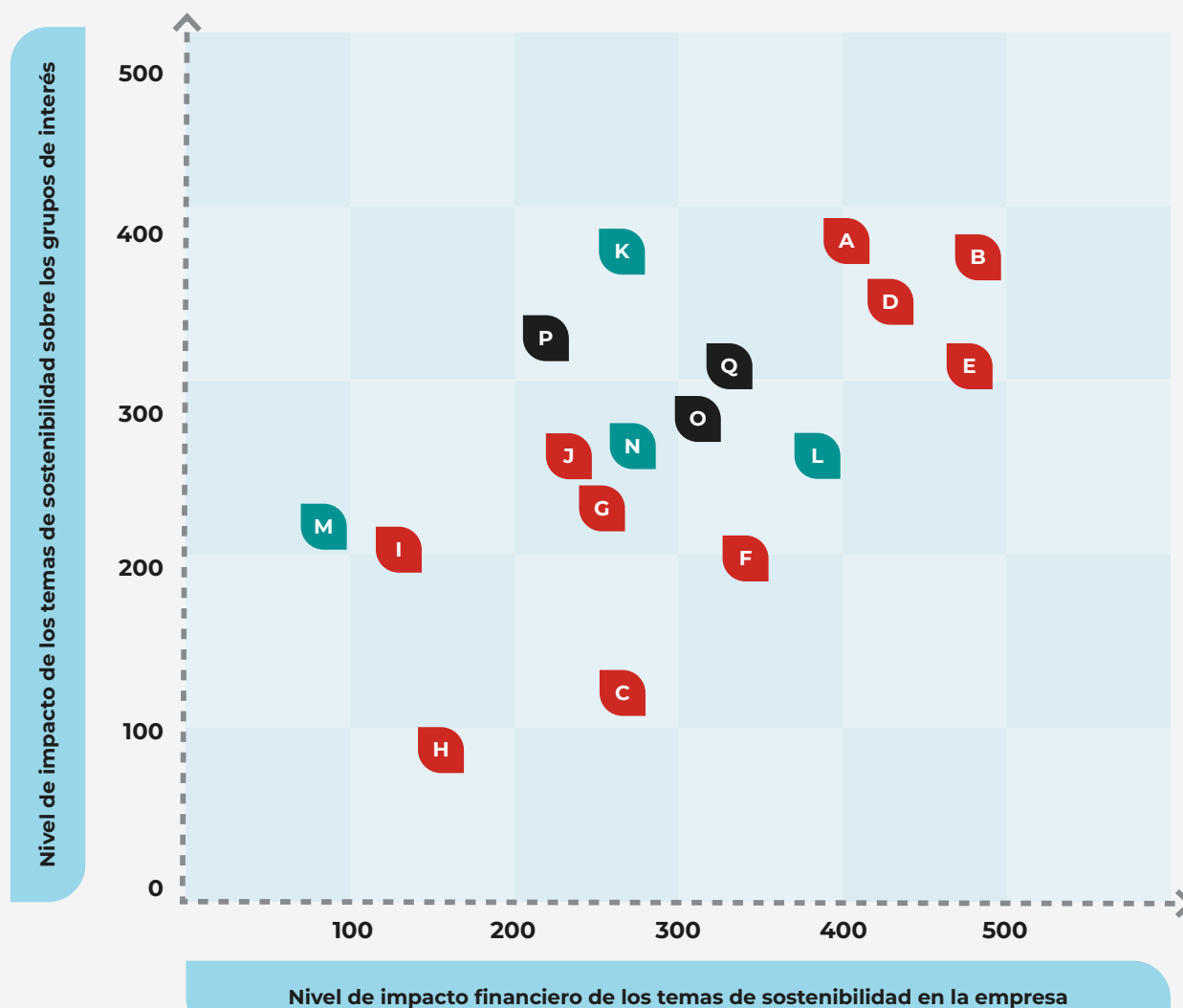


Gráfico de materialidad



ECONÓMICO Y GOBERNANZA

- A** Buen gobierno, ética y transparencia
- B** Crecimiento y desempeño económico
- C** Relacionamiento con las municipalidades
- D** Gestión de riesgos ASG
- E** Experiencia del cliente
- F** Innovación y tecnología
- G** Cadena de suministro responsable
- H** Condiciones del entorno nacional
- I** Ciberseguridad
- J** Brindar acceso a financiamiento

SOCIAL

- K** Salud y seguridad en el trabajo
- L** Gestión del talento humano
- M** Diversidad e igualdad de oportunidades
- N** Desarrollo y gestión social

AMBIENTAL

- O** Ecoeficiencia en las operaciones
- P** Compromiso con el cambio climático
- Q** Gestión de residuos

Anexo 3. Índice de indicadores GRI

Declaraciones de uso

Inversiones Centenario S.A.A. ha reportado la presente información citada en este índice de contenidos GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 al 31 de diciembre 2025, utilizando como referencia los Estándares GRI.

GRI 1 utilizado

GRI 1: Fundamentos 2021

Estándar GRI	Contenido	Pág.
GRI 2: Contenidos generales 2021	La organización y sus prácticas de presentación de informe	
	2-1 Detalles organizativos	p. 2
	2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	p. 2
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	p. 2
	2-4 Actualización de información	No hay actualización de información.
	2-5 Verificación externa	No aplica – el presente reporte no cuenta con verificación externa.
	Actividades y trabajadores	
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	pp. 15-16, pp. 23-25, p. 31 y p. 55
	2-7 Empleados	p. 67
	2-8 Trabajadores que no son empleados	p. 68
	Gobernanza	
	2-9 Estructura de gobernanza y composición	pp. 126-127, p. 129 y p. 130

Estándar GRI	Contenido	Pág.
GRI 2: Contenidos generales 2021	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	p. 127
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	p. 127
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	p. 130, p. 132 y p. 135
	Estrategia, políticas y prácticas	
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	p. 5
	2-23 Compromisos y políticas	p. 34, p. 36, p. 37, p. 69, p. 74, pp. 84-85, p. 89, p. 91, p. 93, p. 105, p. 115, p. 134, p. 136 y p. 143
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	p. 62, pp. 64-65, p. 80, p. 90, pp. 98-99 y p. 138
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	p. 62, pp. 64-65, p. 80, p. 90, pp. 98-99 y p. 138
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	p. 138
	2-28: Afiliación a asociaciones	p. 43
	Participación de los grupos de interés	
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	p. 41
Temas materiales		Pág.
GRI 3: Temas materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	p. 153
	3-2 Lista de temas materiales	p. 154
GRI 3: Temas materiales 2021 GRI 201: Desempeño económico 2016	Crecimiento y desempeño económico	
	3-3 Enfoque de gestión	p. 53
	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	p. 53

Estándar GRI	Contenido	Pág.
	Buen Gobierno, ética & transparencia	
GRI 3: Temas materia- les 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 134
GRI 205: Anticorrup- ción 2016	GRI 205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	p. 134
	GRI 205-3 Incidentes de corrupción confirmados y medidas tomadas	p. 134
	Gestión de riesgos ASG	
GRI 3: Temas materia- les 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 135
GRI 205: Anticorrup- ción 2016	GRI 205-1 Operaciones evaluadas en función de los riesgos relacionados	p. 134
	Ecoeficiencia en la operación	
GRI 3: Temas materia- les 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 111 y p. 116
GRI 302: Energía 2016	GRI 302-1 Consumo energético dentro de la organización	p. 111
GRI 303: Agua y efluentes 2018	GRI 303-5 Consumo de agua	p. 116
	Compromiso con el cambio climático	
GRI 3: Temas materia- les 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 110
	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	p. 110
GRI 305: Emisiones 2016	305-2 Emisiones indirectas de GEI asociadas a la energía (alcance 2)	p. 110
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	p. 110

Estándar GRI	Contenido	Pág.
Gestión de residuos		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 118
	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	p. 118
	306-2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	p. 118
GRI 306: Residuos 2020	306-3 Residuos generados	p. 118
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	p. 118
	306-5 Residuos destinados a eliminación	p. 118
Gestión del talento humano		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 69, p. 74 y p. 78
GRI 401: Empleo 2016	401-1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	p. 69
	404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	p. 74
GRI 404: Formación y enseñanza 2016	404-2 Programas para desarrollar las competencias de los empleados y programas de ayuda a la transición	p. 74
	404-3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de su desempeño y del desarrollo de su carrera	p. 78
Fomento de la salud y seguridad en el trabajo		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Enfoque de gestión	p. 91, p. 95, p. 98, pp. 100-101
	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	p. 91
GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo 2018	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	p. 95
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	p. 101

Estándar GRI

Contenido

Pág.

GRI 403: Salud y Seguridad en el Trabajo 2018	403-4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	p. 98
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	p. 100
	403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	p. 91
	403-9 Lesiones por accidente laboral	p. 101
	403-10 Las dolencias y enfermedades laborales	p. 101
Diversidad e igualdad de oportunidades		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Enfoque de gestión	pp. 81-82
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1 Diversidad de órganos de gobierno y empleados	p. 81
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	p. 82
Desarrollo y gestión social		
GRI 413: Comunidades locales 2016	3-3 Enfoque de gestión	p. 105
	413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	p. 105

Contenidos propios del negocio

Pág.

Relacionamiento con las municipalidades		
GRI 3: Temas materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	p. 42
Contenidos propios del negocios	IPN-1: Relacionamiento con gobiernos locales	p. 42

Contenidos propios del negocio

Pág.

Condiciones del entorno nacionalGRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 15

Contenidos propios
del negocios

IPN-2: condiciones del entorno nacional

p. 15

Experiencia del clienteGRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 62

Contenidos propios
del negocios

IPN-3: experiencia del cliente

p. 62

Innovación y tecnologíaGRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 149

Contenidos propios
del negocios

IPN-4: Creación de valor

p. 149

Cadena de suministro responsableGRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 123

Contenidos propios
del negocios

IPN-5: Inclusión de MYPEs

p. 123

CiberseguridadGRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 143

Contenidos propios
del negocios

IPN-6: Ciberseguridad

p. 143

Contenidos propios del negocio

Pág.

Acceso al financiamiento

GRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 60

Contenidos propios
del negocios

IPN-7: Financiamiento a clientes

p. 60

Desarrollo y gestión social

GRI 3: Temas
materiales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 114

Contenidos propios
del negocios

IPN-8: Áreas verdes y ciclovías

p. 114

Desarrollo y gestión social

GRI 3: Temas mate-
riales 2021

3-3 Gestión de los temas materiales

p. 115

Contenidos propios
del negocios

IPN-9: Eficiencia energética e hídrica

p. 115

Anexo 4. Índice de indicadores SASB

IF-RS Real Estate Services

Tema	Código	Métricas	Número de página
Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.3	(1) Superficie construida y (2) número de edificios bajo administración que obtuvieron una calificación o certificación de desempeño energético.	p. 115
Métricas de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración inmobiliaria, desagregado por: (1) arrendatarios y (2) propietarios de inmuebles.	p. 52

IF-RE Real Estate

Tema	Código	Métricas	Número de página
Gestión de la energía	IF-RE-130a.2	(1) Consumo total de energía del portafolio con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad proveniente de la red y (3) porcentaje de energía renovable, por subsector inmobiliario.	p. 111
	IF-RE-130a.4	Porcentaje del portafolio elegible que (1) cuenta con una calificación de desempeño energético y (2) está certificado bajo ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	p. 115
Gestión del agua	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos relacionados con la gestión del agua y de las estrategias y prácticas implementadas para mitigarlos.	pp. 116-117
Métricas de actividad	IF-RE-000.A	Número de activos inmobiliarios, por subsector.	p. 46 y p. 49
	IF-RE-000.B	Superficie arrendable (GLA), por subsector inmobiliario.	p. 48 y p. 52

Anexo 5. Estados financieros





Ver aquí los estados financieros 

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

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



Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

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

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados

Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de otros resultados integrales
Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros consolidados



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

Dictamen de los auditores independientes

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

Opinión

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

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

Base de la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Lima
Av. Víctor Andrés
Belaunde 171,
San Isidro

Lima II
Av. Jorge
Basadre 330,
San Isidro

Lima III
Av. Jorge
Basadre 350,
San Isidro

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

Trujillo
Victor Larco Herrera, Sede
Miguel Ángel Quijano Dong,
La Libertad

Chiclayo (satélite)
Av. Federico Villareal 115,
Lambayeque

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

Inscrita en la partida 11980505 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao
Miembro de Ernst & Young Global



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Valorización de propiedades de inversión

Descripción del asunto
La Compañía y sus subsidiarias (en adelante El Grupo) cuentan al 31 de diciembre de 2025 con propiedades de inversión por un importe de S/2,195,573 miles que corresponden a edificios de oficinas y centros comerciales en alquiler del negocio de renta inmobiliaria, y terrenos y lotes del negocio de desarrollo urbano que se mantienen para su apreciación en el largo plazo y/o integración en proyectos inmobiliarios futuros a desarrollar por el Grupo.

El Grupo utiliza como política contable para la medición posterior el valor razonable para la valoración de sus propiedades de inversión, registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor neto contable previo en el estado consolidado de resultados, tal y como se menciona en la nota 2.10 que acompaña a los estados financieros consolidados.

En el transcurso del año, la Gerencia del Grupo determina el valor razonable utilizando las valorizaciones y tasaciones realizadas por expertos independientes para el negocio de renta inmobiliaria y desarrollo urbano, respectivamente, las cuales son aprobadas por el Comité de Auditoría y Riesgos del Grupo. La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios en el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes. El detalle de las diferentes metodologías y las principales hipótesis empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, se encuentran desglosados en las notas 4.1(ii) y 13 que acompañan a los estados financieros consolidados. En adición al cierre del año la Gerencia realiza un análisis complementario de las hipótesis empleadas en las tasaciones realizadas para verificar si existen o no cambios significativos que requieran actualizar las valorizaciones al 31 de diciembre.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Valorización de propiedades de inversión

Debido a la significatividad de las propiedades de inversión, la alta sensibilidad y naturaleza subjetiva de la medición del valor razonable que involucran variables como rentas estimadas, tasas de descuento y tasas de crecimiento utilizadas en los cálculos para estimar los valores presentes de los flujos futuros, así como, las variables de las tasaciones, como, selección de comparables y ajustes a las condiciones específicas de los terrenos, hemos considerado este asunto como un Principal asunto de auditoría

Cómo

abordamos el asunto en nuestra auditoría

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

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

- Obtuvimos un entendimiento de los juicios y criterios aplicados al determinar las variables de las valorizaciones y tasaciones con las gerencias y sus expertos.
- Uso de expertos en modelos de valuación y revisión de tasaciones para ayudarnos a probar los supuestos clave utilizados por el Grupo tales como ingresos, gastos operativos, tasa de vacancia, tasa de descuento y tasa de crecimiento a perpetuidad, así como, criterios, metodologías, y valores de mercado de las valorizaciones y tasaciones estimadas por los expertos del Grupo y aprobadas por la Gerencia.
- Verificamos la confiabilidad de la información utilizada para los supuestos clave en los modelos de valorización y tasaciones de los inmuebles.
- Evaluamos la suficiencia de la información revelada en las notas de los estados financieros consolidados.
- Evaluamos la capacidad e idoneidad de los expertos de la Gerencia.

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

Descripción del asunto

El monto reconocido como ingresos por venta de lotes residenciales es de S/383,679 miles al 31 de diciembre de 2025.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Reconocimiento de ingresos por venta de lotes residenciales

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

Esta provisión se realiza en base a un análisis de portafolio de créditos, bajo evidencia histórica de 36 meses, y determina el porcentaje de contratos con clientes que tienen la condición de resuelto (o están en proceso de resolución) para evaluar la cobrabilidad de dichos contratos de acuerdo con lo indicado en la nota 2.21(a).

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

Cómo
abordamos el
asunto en
nuestra
auditoría

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

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

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Otros asuntos

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

Otra información incluida en el Informe Anual 2025 del Grupo

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

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

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

Responsabilidades de la gerencia y los responsables del gobierno corporativo del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

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

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

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la gerencia.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la gerencia de la base contable de la empresa en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como una empresa en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, a modificar nuestra opinión. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden hacer que el Grupo deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros consolidados, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logre una presentación razonable.
- Planificamos y efectuamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio que conforman el Grupo, con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y del trabajo de auditoría efectuado para fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

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

Lima, Perú
20 de febrero de 2026

Refrendado por:

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

Concilia, Pádelia, Ambros & Asociados

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)		Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	136,970	144,416	Otros pasivos financieros	14	155,726	333,724
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	219,658	167,364	Cuentas por pagar comerciales	15	124,983	195,861
Otras cuentas por cobrar, neto	8	52,888	46,261	Otras cuentas por pagar	16	42,583	37,613
Inventarios, neto	9	325,907	356,235	Pasivo por arrendamiento	17(b)	1,690	3,340
Gastos contratados por anticipado		3,006	2,854	Ingresos diferidos	16	48,615	10,567
Total activos corrientes		738,429	717,130	Total pasivos corrientes		373,597	581,105
				Pasivos no corrientes			
Activos no corrientes				Otros pasivos financieros a largo plazo	14	546,370	867,958
Cuentas por cobrar comerciales a largo plazo, neto	7	639,787	671,923	Cuentas por pagar comerciales a largo plazo	15	46,071	114,699
Otras cuentas por cobrar, neto a largo plazo	8	14,326	14,020	Pasivo por arrendamiento a largo plazo	17(b)	12,615	32,833
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		436	726	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	18	397,110	487,440
Activos por derecho de uso, neto	17(a)	13,403	18,163	Total pasivos no corrientes		1,002,166	1,502,930
Inversiones en asociada y negocios conjuntos	11	75,748	92,787	Total pasivos		1,375,763	2,084,035
Propiedades y equipo, neto	12	21,471	22,590				
Propiedades de inversión	13	2,195,573	2,988,253	Patrimonio neto	19		
Activos intangibles, neto		22,129	22,049	Capital emitido		577,245	577,245
Activo por impuesto a las ganancias diferido	18	24,894	13,211	Capital adicional		507,736	507,736
Total activos no corrientes		3,007,767	3,843,722	Otras reservas		2,270	2,270
Total activos		3,746,196	4,560,852	Reservas		156,343	180,151
				Resultados no realizados		-	3,227
				Resultados acumulados		1,066,739	1,138,431
				Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		2,310,333	2,409,060
				Participación no controlante		60,100	67,757
				Total patrimonio neto		2,370,433	2,476,817
				Total pasivos y patrimonio neto		3,746,196	4,560,852

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de resultados

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

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Operaciones continuadas			
Ingresos por venta de lotes residenciales	9(e)	383,679	387,051
Ingresos por venta de lotes industriales	9(e)	72,257	45,642
Resoluciones de contratos - venta lotes residenciales e industriales	2.21(b)	(134,457)	(153,742)
Ingresos netos por venta de lotes residenciales e industriales		<u>321,479</u>	<u>278,951</u>
Ingresos por arrendamiento de oficinas	13(g)	62,316	60,065
Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales	7(b)	111,285	96,901
Ingresos por administración de inmuebles	2.21(d)	26,081	26,432
Ingresos por venta de macrolotes	9(e)	1,899	31,127
Otros ingresos operativos		29,894	23,508
Total ingresos		<u>552,954</u>	<u>516,984</u>
Costo de venta de lotes residenciales	9(e)	(230,310)	(216,848)
Costo de venta de lotes industriales	9(e)	(46,402)	(29,691)
Resoluciones de contratos - costo lotes residenciales e industriales	2.21(b)	70,629	74,762
Costo neto por venta de lotes residenciales e industriales		<u>(206,083)</u>	<u>(171,777)</u>
Costo de arrendamiento y servicios	20(a)	(3,259)	(8,264)
Costo de administración de inmuebles	20(a)	(21,373)	(22,155)
Costo de venta de macrolotes	9(e)	(2,493)	(26,453)
Total costos		<u>(233,208)</u>	<u>(228,649)</u>
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	13(k)	(187,568)	(155,059)
Utilidad bruta		<u>132,178</u>	<u>133,276</u>
Gastos de venta	20(a)	(66,565)	(59,128)
Gastos de administración	20(a)	(126,596)	(111,293)
Otros ingresos	21(a)	2,336	6,871
Otros gastos	21(b)	(19,532)	(3,615)
Pérdida operativa		<u>(78,179)</u>	<u>(33,889)</u>

Estado consolidado de resultados integrales (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos financieros	22(a)	19,599	4,669
Gastos financieros	22(b)	(72,622)	(88,142)
Dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	5.2	145	1,017
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos	11(g)	(4,290)	7,403
Diferencia en cambio, neta	3.1.a.i	34,992	(10,052)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		<u>(100,355)</u>	<u>(118,994)</u>
Gastos (ingreso) por impuesto a las ganancias	23(d)	(13,223)	12,423
Pérdida neta de operaciones continuas		<u>(113,578)</u>	<u>(106,571)</u>
Ganancia neta por operaciones discontinuadas	1.6	11,696	34,797
Pérdida neta		<u>(101,882)</u>	<u>(71,774)</u>
Pérdida (utilidad) atribuible a:			
Propietarios de la controlante		(98,208)	(77,524)
Participación no controlante		(3,674)	5,750
		<u>(101,882)</u>	<u>(71,774)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de unidades)	25	577,245	577,245
Pérdida por acción básica y diluida de la controlante (en soles)	25	<u>(0.17)</u>	<u>(0.13)</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de otros resultados integrales

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

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pérdida neta		(101,882)	(71,774)
Otros resultados integrales			
Valorización de derivado de cobertura, neto del impuesto a las ganancias diferido	19(d)	(3,227)	(3,207)
Total otros resultados integrales		<u>(105,109)</u>	<u>(74,981)</u>
Resultados acumulados		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral neto		<u>(105,109)</u>	<u>(74,981)</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto

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

	Número de acciones en circulación	Capital emitido S/(000)	Capital adicional S/(000)	Otras reservas S/(000)	Reservas S/(000)	Resultados no realizados S/(000)	Resultados acumulados S/(000)	Total S/(000)	Participación no controlante S/(000)	Total S/(000)
Saldos al 1 enero de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>172,282</u>	<u>6,434</u>	<u>1,223,824</u>	<u>2,489,791</u>	<u>66,022</u>	<u>2,555,813</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(77,524)	(77,524)	5,750	(71,774)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,207)	-	(3,207)	-	(3,207)
Total resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,207)</u>	<u>(77,524)</u>	<u>(80,731)</u>	<u>5,750</u>	<u>(74,981)</u>
Constitución de reservas, nota 19(c)	-	-	-	-	7,869	-	(7,869)	-	-	-
Distribución de dividendos, nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>180,151</u>	<u>3,227</u>	<u>1,138,431</u>	<u>2,409,060</u>	<u>67,757</u>	<u>2,476,817</u>
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(98,208)	(98,208)	(3,674)	(101,882)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(3,227)	-	(3,227)	-	(3,227)
Total resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,227)</u>	<u>(98,208)</u>	<u>(101,435)</u>	<u>(3,674)</u>	<u>(105,109)</u>
Constitución de reservas, nota 19(c)	-	-	-	-	4,959	-	(4,959)	-	-	-
Distribución de dividendos, nota 19(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,985)	(3,985)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	-	-	-	(28,767)	-	31,475	2,708	-	2,708
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>577,245</u>	<u>577,245</u>	<u>507,736</u>	<u>2,270</u>	<u>156,343</u>	<u>-</u>	<u>1,066,739</u>	<u>2,310,333</u>	<u>60,100</u>	<u>2,370,433</u>

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo

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

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Actividades de operación			
Cobranza y anticipo de cliente		510,173	462,331
Intereses cobrados por ventas a plazo		111,285	96,901
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(237,376)	(187,076)
Pagos de impuesto a las ganancias		(54,218)	(46,650)
Devolución de impuesto a las ganancias		6,926	12,597
Pagos por remuneraciones, beneficios sociales y dietas al directorio		(71,182)	(64,470)
Otros pagos netos de efectivo relativos a la actividad		(594)	(27,915)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>265,014</u>	<u>245,718</u>
Actividades de inversión			
Devolución de aporte de inversiones	11(h)	4,643	13,637
Dividendos cobrados	11(i)	11,205	2,149
Adiciones por aporte de inversiones	11(i)	(1,928)	(2,836)
Adiciones de propiedades de inversión	13(h)	(102,750)	(65,422)
Compra de propiedades y equipos	12(a)	(3,158)	(2,442)
Préstamos otorgados a relacionadas		-	(75)
Cobro de dividendos de activos financieros a valor razonable	5.2	145	1,017
Cobro de activo financiero a valor razonable		290	726
Compra de intangibles		(4,359)	(6,541)
Enajenación de valores	1.6	263,771	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		<u>167,859</u>	<u>(59,787)</u>
Actividades de financiamiento			
Obtención de otros pasivos financieros	14(e)	614,874	256,420
Pago de otros pasivos financieros	14(e)	(972,666)	(320,284)
Pago de intereses de obligaciones financieras	14(e)	(68,858)	(88,946)
Pago de arrendamientos	17(c)	(8,594)	(2,399)
Pago de intereses de arrendamientos	17(c)	(1,090)	(2,286)
Dividendos pagados a no controladores	19(e)	(3,985)	(4,015)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(440,319)</u>	<u>(161,510)</u>

Estado consolidado de flujos de efectivo (continuación)

	Nota	2025 S/(000)	2024 S/(000)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(7,446)	24,421
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		144,416	119,995
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año		136,970	144,416
Transacciones que no representan flujos			
Capitalización de préstamos	11(k)	1,171	577
Nuevos arrendamientos	17(a)	1,626	1,209
Pérdida no realizada de derivados de cobertura	19(d)	(4,577)	(4,550)

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

Inversiones Centenario S.A.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024

1. Identificación y actividad económica

1.1 Constitución y operaciones -

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

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

1.2 Actividad económica -

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

En 2025 y 2024 la Compañía lidera un grupo económico compuesto por 9 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta (11 subsidiarias, 1 asociada, 3 negocios conjuntos de manera directa o indirecta en el 2024), siendo las actividades principales el desarrollo urbano y renta inmobiliaria como se describe a continuación:

(a) Desarrollo Urbano -

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) Renta Inmobiliaria -

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

El Grupo cuenta con el Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con licencia de remodelación.

1.3 Información de Grupo - Subsidiarias -

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

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

2

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Porcentaje patrimonial		Activo		Pasivo		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Matriz										
Inversiones Centenario S.A.A.	100.00	100.00	2,418,905	2,675,072	156,079	438,202	2,262,826	2,236,870	25,956	30,894
Subsidiarias -										
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C.	100.00	100.00	841,481	1,030,845	254,159	394,219	587,322	636,626	(46,080)	(110,720)
Centenario Hoteles S.A.C.	100.00	100.00	40,496	38,959	3,779	3,972	36,717	34,987	103	(705)
Multimercados Zonales S.A.C.	-	99.99	-	511,057	-	217,133	-	293,924	-	21,459
Mz Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C.	-	99.99	-	7,726	-	85	-	7,641	-	(3,684)
Interamerica de Comercio S.A.C.	99.99	99.99	2,074	2,296	612	832	1,462	1,464	(2)	150
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.C.	99.99	99.99	12,573	14,029	9,308	11,666	3,265	2,363	902	(1,027)
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	99.99	99.99	1,555,106	1,539,846	583,931	630,265	971,175	909,581	61,594	18,694
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	99.99	99.99	1,487,297	1,908,210	389,051	515,101	1,098,246	1,393,109	(105,362)	(5,971)
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	99.99	99.99	204,448	225,203	86,048	81,729	118,400	143,474	(25,074)	(7,510)
Centro Empresarial El Derby S.A.	51.00	51.00	171,903	191,703	49,244	53,414	122,659	138,289	(7,498)	11,735

Asimismo, se presenta los principales datos de las asociada y negocios conjuntos que atribuyen resultados a través de la participación de los resultados en los estados financieros consolidados:

	Porcentaje patrimonial		Activo		Pasivo		Patrimonio		Utilidad (pérdida) neta	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	%	%	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Asociada -										
Enotria S.A.	48.00	48.00	62,956	54,707	33,571	18,965	29,385	35,742	(2,479)	4,675
Negocios conjuntos -										
Paz Centenario S.A.	50.00	50.00	194,827	202,657	113,560	92,409	81,267	110,248	(2,033)	18,863
Grupo Censal S.A.C. y Subsidiarias	50.00	50.00	75,887	79,863	57,761	67,517	18,126	12,346	3,330	(7,192)
Inversiones Real Once S.A.	50.00	50.00	30,637	29,607	10,606	12,278	20,031	17,329	(239)	(527)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- 1.5 Aprobación de los estados financieros consolidados -
Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por la Gerencia y el Directorio de la Compañía el 20 de febrero de 2026, y serán presentados para su aprobación en Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 adjuntos serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 25 de marzo de 2025.
- 1.6 Operaciones discontinuadas -
Con fecha 29 de enero de 2025, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. celebró un contrato de compraventa de acciones con Arauco Holding Perú S.A.C. ("Parque Arauco"), para la transferencia del cien por ciento de las acciones representativas del capital social de Multimercados Zonales S.A.C., y su subsidiaria MZ Inmobiliaria & Desarrolladora S.A.C. (actualmente liquidada) por un precio de S/381,100 miles, estimado sobre una base de valor empresa libre de caja y deuda.

Las Partes acordaron el 2 de julio de 2025 como la fecha de cierre y consumación de la referida transacción.

El estado de situación financiera al 30 de junio de 2025 de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C. es el siguiente:

	2025 S/(000)
Activo corriente	
Efectivo	12,515
Cuentas por cobrar comerciales, neto	3,157
Otras cuentas por cobrar	4,125
Gastos contratados por anticipado	234
Total activo corriente	20,031
Activo no corriente	
Propiedades de inversión	450,738
Edificaciones, mobiliario y equipo, neto	2,355
Activos intangibles	1,072
Activo por derecho en uso	3,706
Total activo no corriente	457,871
Total activos	477,902

4

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	2025 S/(000)
Pasivo corriente	
Otros pasivos financieros	1,024
Cuentas por pagar comerciales	4,631
Otras cuentas por pagar	1,967
Pasivo por arrendamiento	654
Total pasivo corriente	8,276
Pasivo no corriente	
Otros pasivos financieros a largo plazo	134,501
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	2,147
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	69,207
Total pasivo no corriente	205,855
Total pasivo	214,131

Los resultados consolidados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 de las subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C. son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos por arrendamiento de centros comerciales y otros servicios	34,972	70,027
Ingresos por venta de macrolotes	8,620	-
Total ingresos	43,592	70,027
Costo de venta de macrolotes	(14,316)	-
Costos por arrendamiento y otros servicios	(9,210)	(14,707)
Total costo de ventas	(23,526)	(14,707)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(192)	4,573
Utilidad bruta	19,874	59,893
Gasto de ventas	(1,681)	(4,321)
Gastos de administración	(2,671)	(5,829)
Otros ingresos	2,321	2,928
Otros gastos	(420)	(6,543)
Utilidad operativa	17,423	46,128
Ingresos financieros	21	11
Gastos financieros	(5,535)	(11,243)
Diferencia en cambio, neto	(213)	(99)
Utilidad procedente de operaciones mantenidas para la venta	11,696	34,797

5

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

- 2.1 Bases de preparación y presentación -
Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

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

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

- 2.2 Bases de preparación y presentación -
2.2.1 Nuevas normas contables, interpretaciones y modificaciones:
El Grupo aplicó por primera vez ciertas nomas y modificaciones, las cuales estuvieron vigentes desde el 1 de enero de 2025. El Grupo no adoptó de manera anticipada cualquier otra norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no estaba vigente.

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

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

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

Estas modificaciones no han tenido un impacto en el Grupo.

6

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.2.2 Normas emitidas que todavía no entran en vigor

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

- Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF - Volumen 11 -
En julio de 2024, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", que incluye modificaciones menores y no urgentes a cinco Normas. Estas modificaciones buscan mejorar la coherencia y la comprensibilidad de las Normas NIIF. En particular, la NIIF 1 se ajusta para alinear la contabilidad de cobertura con la NIIF 9, mientras que la NIIF 7 actualiza el párrafo B3B y ajusta el párrafo IG14 para mejorar la divulgación de diferencias entre el valor razonable y el precio de la transacción. La NIIF 9 aclara la baja de pasivos por arrendamiento y elimina inconsistencias en el párrafo 5.1.3. Además, la NIIF 10 modifica el párrafo B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente sobre la determinación de un "agente de facto", y la NIC 7 reemplaza el término "método del costo" por "al costo" en el párrafo 37. Estas mejoras serán efectivas para los períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2026, aunque se permite su aplicación anticipada y debe ser revelada. El Grupo está trabajando actualmente para identificar todos los impactos que estas modificaciones tendrán en los estados financieros primarios y las notas a los estados financieros.

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

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

7

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los 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, el Grupo está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros separados y en las notas a los estados financieros consolidados.

- NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones -
En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del período 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 períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

- 2.3 Consolidación de estados financieros -
Subsidiarias -
Los estados financieros consolidados incluyen a los estados financieros de la Compañía y de sus subsidiarias.

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

El resultado del período y cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladas, incluso si esto resulta en participaciones no controladas con saldo negativo. Cuando es necesario, se hacen ajustes a los

8

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables con las de la Compañía; no obstante, 31 de diciembre de 2025 y de 2024 el Grupo no considerado necesario realizar ajustes a las políticas contables de sus subsidiarias. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre entidades consolidadas por la Compañía son eliminados en su totalidad.

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

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

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

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

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

9

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Si el Grupo reduce su participación en una asociada pero mantiene influencia significativa, sólo la parte proporcional de cualquier monto previamente reconocido en otros resultados integrales se reclasifica como resultados, cuando sea necesario. La participación del Grupo en los resultados de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce en resultados. Asimismo, su participación en los otros resultados integrales de las asociadas, posteriores a la adquisición, se reconoce como otros resultados integrales con un ajuste correspondiente al costo de la inversión. Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una asociada es igual o excede su participación en ésta, incluyendo cualquier cuenta por cobrar no garantizada, el Grupo no reconoce mayor pérdida, a menos de que tenga una obligación legal o asumida o deba efectuar pagos a nombre de la asociada.

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

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

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

2.4 Información por segmentos (nota 24) -

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos que analiza el responsable de la toma de decisiones operativas del Grupo. El responsable de la toma de decisiones operativas ha sido identificado como el Comité Ejecutivo, órgano responsable de la gestión del Grupo, que supervisa la marcha ordinaria de los segmentos o líneas de negocio, descritas en la nota 24 y a su vez es responsable de la operación de las áreas centrales y de la gestión financiera y de tesorería del Grupo.

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

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

10

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

2.6 Efectivo y equivalente de efectivo (nota 6) -

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

2.7 Instrumentos financieros (notas 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16 y 17) -

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

2.7.1 Activos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

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

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

11

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Medición posterior -

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

(a) Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda) -
Esta categoría es la más relevante para el Grupo. El Grupo mide los activos financieros al costo amortizado si se cumplen las siguientes condiciones:

- El activo financiero se posee con el objetivo de mantener activos financieros para cobrar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que sólo son pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los activos financieros al costo amortizado son posteriormente medidos usando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas son reconocidas en utilidades o pérdidas cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Los activos financieros del Grupo mantenidos al costo amortizado incluyen efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y algunas partidas incluidas en otras cuentas por cobrar.

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

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

- El activo financiero se posee con el objetivo de tener derechos de cobrar flujos de caja contractuales y luego venderlos; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

El Grupo no posee instrumentos de deuda clasificados en esta categoría.

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

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

12

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Las ganancias o pérdidas sobre estos instrumentos financieros nunca son trasladadas a ganancias y pérdidas. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado consolidado de resultados integrales cuando el derecho de pago ha sido establecido, excepto cuando el Grupo se beneficia de dichos ingresos como un recupero de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, dichas ganancias son registradas en otros resultados integrales. Los instrumentos de patrimonio designados al valor razonable con cambios en otros resultados integrales no están sujetos a evaluación de deterioro.

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

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

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

Los activos financieros con cambios en resultados son mantenidos en el estado consolidado de situación financiera al valor razonable cuyos cambios netos en el valor razonable son reconocidos en el estado consolidado de resultados. El Grupo no posee activos financieros clasificados en esta categoría.

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

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- El Grupo ha transferido sus derechos para recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o ha asumido una obligación de pagar a un tercero

13

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación; y (a) al Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) el Grupo no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero han transferido el control del activo.

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

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

La pérdida esperada se basa en las pérdidas crediticias según lo requerido por la NIIF 9 que surjan durante la vida del activo, a menos que no se haya presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde la fecha inicial del instrumento financiero, en cuyo caso, la estimación se basa en la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

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

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

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

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

14

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Etapa 1: Cuando los préstamos son reconocidos por primera vez, el grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada a 12 meses. La Etapa 1 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la Etapa 2.
- Etapa 2: Cuando un préstamo presenta un incremento significativo en el riesgo de crédito desde cuando se originó, el Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero. La Etapa 2 también incluye aquellos préstamos donde el riesgo crediticio ha mejorado y el préstamo ha sido reclasificado desde la etapa 3
- Etapa 3: Préstamos considerados con deterioro crediticio. El Grupo reconoce una estimación basada en la pérdida esperada por toda la vida del activo financiero.

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

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

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

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

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

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

15

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- intereses, ya sean los establecidos en el cronograma o de otro modo, los prepagos y los intereses devengados y no cobrados.
- *Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default o LGD):* La pérdida esperada en caso de incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge en el caso de que se produzca un incumplimiento en un período dado. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo que se deben contractualmente y los que el prestamista esperaría recibir, incluyéndose la realización de cualquier garantía. Generalmente se expresa como un porcentaje de la EAD

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

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

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

- Etapa 1: La estimación por pérdidas crediticias de aquellos instrumentos financieros que no presentan un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, se calculará como las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. El Grupo calcula la expectativa de que exista una probabilidad de incumplimiento (probability of default, "PD", por sus siglas en inglés) en los 12 meses posteriores a la fecha de presentación. A esta probabilidad de incumplimiento esperada se le multiplica una pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD", por sus siglas en inglés) y la exposición en la fecha de incumplimiento (exposure at default, "EAD", por sus siglas en inglés) y descontado con la tasa de interés efectiva original. Este cálculo se hace por cada uno de los tres escenarios (base, optimista y pesimista) definidos por el Grupo.
- Etapa 2: Cuando el instrumento financiero presenta un incremento de riesgo significativo desde el reconocimiento inicial, la provisión por pérdidas crediticias de ese instrumento financiero se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método de cálculo es similar al detallado en el Etapa 1, incluido el uso de múltiples escenarios, pero la pérdida esperada en caso de incumplimiento se calcula considerando la vida del instrumento.
- Etapa 3: Cuando haya evidencia objetiva de que el instrumento financiero está deteriorado, la estimación por pérdidas crediticias se calculará como la pérdida crediticia esperada durante toda la vida del activo. El método es similar al determinado en la etapa 2, pero la probabilidad de incumplimiento es del 100 por ciento.

16

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

2.7.2 Pasivos financieros -

Reconocimiento y medición inicial -

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

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

Medición posterior -

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

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

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

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

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

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

(b) Otros pasivos financieros medidos al costo amortizado -

El Grupo reconoce un pasivo financiero cuando es parte de los acuerdos contractuales del instrumento que lo obliga a entregar efectivo u otros instrumentos financieros, el cual posteriormente, cuando el efecto del costo del

17

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

dinero es importante, se miden a su costo amortizado por el método de tasa de interés efectiva.

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

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

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

Baja en cuentas -

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

Compensación de activos y pasivos financieros -

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

2.7.3 Instrumentos financieros derivados y coberturas contables -

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

18

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

Al inicio de una relación de cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente la relación de cobertura a la que desea aplicar la contabilidad de coberturas, el objetivo de la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo la cobertura.

La documentación incluye identificación del instrumento de cobertura, el bien cubierto, la naturaleza del riesgo que se cubre y como el Grupo va a evaluar si la relación de cobertura cumple con los requerimientos de efectividad de la cobertura (Incluyendo análisis de las fuentes de ineffectividad de la cobertura y cómo el ratio de cobertura se determina). Una relación de cobertura se trata como contabilidad de cobertura si cumple con los siguientes requerimientos de efectividad:

- Existe una relación económica entre el bien cubierto y el instrumento de cobertura.
- El efecto de riesgo de crédito no domina los cambios en el valor que resultan de la relación económica.
- El ratio de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que resulta de la cantidad del bien cubierto que el Grupo realmente cubre, y la cantidad del instrumento de cobertura que el Grupo realmente usa para cubrir la cantidad del bien cubierto

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no mantiene instrumentos de cobertura. Al 31 de diciembre de 2024 los instrumentos de cobertura del Grupo se clasificaron como coberturas de flujo de efectivo.

2.8 Cuentas por cobrar comerciales, nota 7 -

Las cuentas por cobrar se componen sustancialmente por la venta de bienes (lotes residenciales, lotes industriales y macrolotes), arrendamientos de inmuebles y por servicios de administración de inmuebles y representa el derecho del Grupo a recibir una contraprestación en el tiempo. Ver las políticas contables de activos financieros (nota 2.7.1).

2.9 Inventarios (nota 9) -

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

19

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

2.10 Propiedades de inversión (nota 13) -

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

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

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

20

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

2.11 Propiedades y equipos (nota 12) -

Estos activos se registran a su costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado consolidado de resultados en el período en el que se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva.

21

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La depreciación de las propiedades y equipo se calcula por el método de línea recta durante el estimado de su vida útil como sigue:

	Años
Edificios	30
Instalaciones	10
Equipos diversos y de cómputo	De 4 a 10
Maquinaria y equipo	10
Unidades de transporte	5
Muebles y enseres	10

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado consolidado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable. Los resultados por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos provenientes de la transacción y sus valores en libros y se reconocen en el rubro "Otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados.

2.12 Deterioro de activos no financieros -

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

2.13 Cuentas por pagar comerciales (nota 15) -

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos (o en el ciclo operativo normal del negocio si es mayor). De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto por las cuentas por pagar menores a un año que se registran a su valor nominal que es similar a su valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo. Ver las políticas contables de pasivos financieros (nota 2.7.2).

22

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

2.14 Arrendamientos (nota 17) -

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo evalúa si:

- El contrato implica el uso de un activo identificado, el mismo que puede especificarse de forma explícita o implícita, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente la totalidad de la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho sustantivo de sustituir el activo a lo largo de todo el periodo de uso, entonces el activo no está identificado;
- El Grupo tiene el derecho de obtener sustancialmente la totalidad de los beneficios económicos de uso del activo durante todo el período de uso; y
- El Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo identificado a lo largo de todo el periodo - en uso.
- El Grupo tiene este derecho cuando se dispone de los derechos de toma de decisiones que son más relevantes para cambiar el cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos raros, en los que todas las decisiones acerca del cómo y para qué propósito se utiliza el activo están predeterminados, el Grupo tiene derecho a dirigir el uso del activo si:
 - El Grupo tiene el derecho de operar el activo; o
 - El Grupo ha diseñado el activo de una manera que predetermina la forma y con qué - propósito se va a utilizar.

En su rol de arrendatario, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento.

Activo por derecho de uso -

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende la cantidad inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, además de los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos cualquier incentivo recibido por el arrendamiento.

El activo por derecho de uso se deprecia linealmente sobre el plazo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Además, el activo por derecho de uso está sujeto a evaluación de deterioro, si existieran indicios de los mismos.

Pasivo por arrendamiento -

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no son pagados a la fecha de inicio, descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o en caso la tasa no puede ser fácilmente determinada, se aplica la tasa incremental de deuda.

23

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los pagos de arrendamientos comprenden: pagos fijos o variables que dependen de un índice o una tasa. Cuando los arrendamientos incluyen opciones de terminación o extensión que el Grupo considera con certeza razonable de ejercerlas, el costo de la opción es incluido en los pagos de arrendamientos.

La medición posterior de pasivo se efectúa cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros derivados de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la cantidad que se espera pagar por una garantía del valor residual o si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, ampliación o terminación, reconociendo un ajuste en el valor en libros del activo por derecho de uso, o en los resultados si el activo por derecho de uso no presenta saldo contable.

Excepciones al reconocimiento -

El Grupo no reconoce los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, para los arrendamientos a corto plazo de bienes que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y los arrendamientos de activos de bajo valor, incluidos equipos informáticos. El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento asociados a estos contratos de arrendamiento como un gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Beneficios a los empleados (nota 20(c)) -

- (a) Participación en las utilidades -
El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. La participación de los trabajadores en las utilidades se calcula aplicando la tasa de 5 por ciento a la materia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.
- (b) Gratificaciones -
El Grupo reconoce el gasto por gratificaciones de su personal contratado y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país; las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente. Las gratificaciones se reconocen en función de la proporción del tiempo en el que el trabajador presta los servicios que le dan derecho a este beneficio.
- (c) Compensación por tiempo de servicios -
La compensación por tiempo de servicios del personal del Grupo corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a media remuneración vigente a la fecha de cada depósito y se reconoce sobre la base del devengado. El Grupo no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

24

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (d) Vacaciones -
Las vacaciones anuales del personal se reconocen sobre la base del devengado. La provisión por la obligación estimada por vacaciones anuales del personal resultantes de servicios prestados por los empleados se reconoce en la fecha del estado consolidado de situación financiera.
- 2.16 Impuesto a las ganancias corriente y diferido (notas 18 y 23) -
El impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado consolidado de resultados, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el estado de otros resultados integrales o en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el estado consolidado de otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.
- El impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de la legislación tributaria promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de los estados financieros del Grupo. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.
- El impuesto a las ganancias diferido se registra por el método del pasivo, reconociendo el efecto de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus saldos en los estados financieros consolidados. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido se realice o se pague.
- Los impuestos a las ganancias diferidos activos sólo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
- El impuesto a las ganancias diferido pasivo se determina sobre las diferencias temporales que surgen de las inversiones en asociada y en negocios conjuntos, excepto por el impuesto a las ganancias diferido pasivo si la oportunidad de la reversión de las diferencias temporales es controlada por el Grupo y, además, es probable que la diferencia temporal no se revierta en un futuro previsible.
- El impuesto a las ganancias diferido activo y pasivo se compensa cuando existe el derecho legal de compensar el impuesto a las ganancias corriente activo con el impuesto a las ganancias corriente pasivo y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma entidad tributaria y en la misma zona geográfica por cada subsidiaria que conforman los estados financieros consolidados.

25

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- La Compañía para el reconocimiento y medición del impuesto a la renta corriente y diferido ha evaluado la existencia probables posiciones tributarias inciertas asumidas por la Compañía; sin embargo, la Compañía no ha identificado posiciones tributarias inciertas significativas que requieran ser contabilizadas.
- 2.17 Ingresos diferidos -
Los ingresos diferidos se reconocen en resultados del período a medida que se transfieran los bienes. El valor de los bienes se reconoce a su valor razonable de la contraprestación por cobrar.
- 2.18 Provisiones -
Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados, es probable que requiera la salida de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente. Las provisiones se revisan al cierre de cada período. Si el valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan usando una tasa, antes de impuestos, que refleje, cuando sea apropiado, los riesgos específicos del pasivo. La reversión del descuento por el paso del tiempo origina el aumento de la obligación que se reconoce con cargo al estado consolidado de resultados integrales como gasto financiero. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.
- 2.19 Pasivos y activos contingentes (nota 26) -
Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros consolidados en la medida que la salida de flujos sea probable y sólo se revelan en nota a los estados financieros consolidados cuando la salida de flujos es posible.
- Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados y sólo se revelan cuando es probable que el Grupo genere un ingreso de beneficios económicos en el futuro.
- 2.20 Capital (nota 19) -
Las acciones comunes suscritas y pagadas se clasifican en el patrimonio como capital emitido. Los excedentes de aportes de capital en efectivo de accionistas por encima del valor nominal de las acciones se reconocen en el patrimonio como capital adicional.
- 2.21 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos (nota 9(e) y 20) -
Los ingresos del Grupo se derivan de la: (i) venta de bienes (lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales), (ii) los servicios por gestión de oficinas, centros comerciales y estacionamientos y (iii) alquiler de propiedades y en adición, los intereses devengados por el financiamiento proporcionado a clientes se reconocen como parte de ingresos adicionales.
- (a) Reconocimiento de ingresos de contratos con clientes -
A continuación, se detalla el reconocimiento de los ingresos de acuerdo con NIIF 15:
- El ingreso por la venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales -

26

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Se reconoce en un punto en el tiempo cuando el control del bien es transferido al cliente, lo cual sucede a la entrega de los lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales.
- Obligación de desempeño -
El Grupo tiene una sola obligación de desempeño por la venta de lotes, macrolotes y lotes industriales; que se ejecuta a la entrega de la venta de los bienes.
- Probabilidad de cobro a los clientes -
En los casos de contratos de venta de lotes residenciales, el Grupo realiza un análisis del portafolio de créditos para evaluar, bajo evidencia histórica de 36 meses, el porcentaje de contratos de ventas al crédito que se resuelven o están en proceso de resolución por tener cuatro a más cuotas vencidas y no pagadas. Con el factor obtenido, el Grupo ajusta el ingreso y costo relacionado a la "venta de lotes residenciales" en el estado consolidado de resultados. El factor es actualizado mensualmente.
- (b) Resolución de contratos de venta de lotes residenciales -
El Grupo conserva la titularidad de los lotes vendidos en garantía de los saldos pendientes de cobro hasta recibir el pago de la última cuota del cronograma de pagos. En los casos que el cliente incumpliera con el pago de cuatro cualesquiera de las cuotas consecutivas en que ha sido fraccionado el precio de venta, el Grupo podrá: i) dar por vencida en forma automática las cuotas pendientes de pago, teniendo el pleno derecho de exigir al cliente el pago inmediato del íntegro del saldo del precio de venta; o ii) dar por resuelto automáticamente, unilateralmente y de pleno derecho el contrato, en cuyo caso retendrá como penalidad el treinta por ciento (30 por ciento) del precio de venta al contado, el cual será descontado del monto pagado a cuenta del precio de venta, sin incluir intereses y gastos administrativos. El terreno recuperado ingresa a los registros contables del Grupo al costo original de la venta.
- (c) Arrendamientos -
Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen en línea recta en el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Grupo otorga incentivos a sus arrendatarios, su costo se reconoce en el plazo del contrato de arrendamiento, reduciendo el ingreso por arrendamiento. Los ingresos por mantenimiento se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.
- (d) Administración de inmuebles -
Los ingresos por administración de inmuebles corresponden al cobro por los servicios de mantenimiento y administración de los ambientes comunes de los edificios de oficinas y centros comerciales de acuerdo con lo establecido contractualmente y se reconocen en el período en el que se brinda el servicio.

27

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) Ingreso por intereses -
Los intereses se reconocen conforme se devengan, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
- (f) Costos y gastos -
Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan, independientemente del momento que se generan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.
- 2.22 Distribución de dividendos (nota 19(e)) -
La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo controlador se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el período en que los dividendos se aprueban.
- 2.23 Pérdida por acción (nota 25) -
La utilidad por acción básica y diluida se calcula dividiendo la utilidad neta de la controlante entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el periodo. Las acciones que provienen de la capitalización de utilidades, o transacciones similares, constituyen una división de acciones y, por lo tanto, para el cálculo del promedio ponderado de acciones se considera que esas acciones siempre estuvieron en circulación, y el cálculo de la utilidad por acción base y diluidos se ajustan retroactivamente.
- 2.24 Eventos subsecuentes (nota 28) -
Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional del Grupo a la fecha del estado consolidado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros consolidados. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros consolidados.
- 2.25 Estados financieros consolidados comparativos -
Se han efectuado ciertas reclasificaciones al estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, para hacerlo comparable con los correspondientes saldos al 31 de diciembre de 2025:

	Saldos reportados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Reclasificación S/(000)	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)
Pasivo corriente			
Otros pasivos financieros	273,232	60,492	333,724
Cuentas por pagar comerciales	256,353	(60,492)	195,861
Otras cuentas por pagar	37,613	-	37,613
Pasivo por arrendamiento	3,340	-	3,340
Ingresos diferidos	10,567	-	10,567
Total pasivo corriente	581,105	-	581,105

28

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, se han efectuado ciertas reclasificaciones al estado consolidado de flujo de efectivos al 31 de diciembre de 2024, para hacerlo comparable con los correspondientes saldos al 31 de diciembre de 2025:

	Saldos reportados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Reclasificación S/(000)	Saldos reclasificados al 31 de diciembre de 2024 S/(000)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	236,318	9,400	245,718
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(152,110)	(9,400)	(161,510)

La Gerencia del Grupo considera que las reclasificaciones realizadas permiten una mejor presentación, para fines comparativos, de los estados financieros de la Compañía y sus Subsidiarias, y son consistentes con las normas contables aplicables al 31 de diciembre de 2025.

3. Administración de riesgos financieros

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

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

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

3.1 Factores de riesgo financiero -

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

(a) Riesgos de mercado -

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

29

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (i) Riesgo de tipo de cambio -
El Grupo está expuesta al riesgo de cambio derivado de transacciones efectuadas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, esta exposición está concentrada sustancialmente en las fluctuaciones del dólar estadounidense.

El riesgo cambiario surge cuando el Grupo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en moneda extranjera. La Gerencia del Grupo ha decidido aceptar el riesgo cambiario de esta posición de moneda extranjera, por lo que no ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados de cobertura. No obstante, para mitigar el impacto del riesgo cambiario la Gerencia gestiona mensualmente este riesgo buscando un balance entre sus principales egresos de efectivo con la moneda en la que se denominan las principales entradas de efectivo (los ingresos por arrendamientos y venta de terrenos en dólares estadounidenses) y esto se logra generalmente mediante la obtención de préstamos en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre, el Grupo tiene los siguientes activos y pasivos en miles de dólares estadounidenses:

	2025 US\$(000)	2024 US\$(000)
Activos		
Efectivo y equivalente de efectivo	6,323	4,889
Cuentas por cobrar comerciales, neto	35,993	19,102
Cuentas por cobrar a relacionadas	17	112
Otras cuentas por cobrar, neto	2,196	1,262
	44,529	25,365
Pasivos		
Otros pasivos financieros	(43,087)	(75,775)
Cuentas por pagar comerciales	(16,941)	(48,676)
Pasivo por arrendamiento	(3,923)	(10,830)
Otras cuentas por pagar	(1,793)	(2,189)
	(65,744)	(137,470)
Posición pasiva, neta	(21,215)	(112,105)

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

Asimismo, durante el 2025 la Compañía ha registrado una ganancia por diferencia en cambio neta por S/34,992 miles (pérdida por diferencia en cambio por S/10,052 miles en el 2024).

30

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

La siguiente tabla demuestra la sensibilidad a posibles cambios en los tipos de cambio con respecto al US\$, con todas las demás variables permaneciendo constantes.

	Variación en tasa de cambio %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Análisis de sensibilidad			
Devaluación -			
Soles	5	(3,567)	(21,292)
Soles	10	(7,134)	(42,585)
Revaluación -			
Soles	5	3,567	21,292
Soles	10	7,134	42,585

- (ii) Riesgo de precio de los títulos de patrimonio - Las inversiones del Grupo en títulos de patrimonio con cotización en Bolsa son susceptibles al riesgo de cambios en los precios de mercado que surgen como consecuencia de las incertidumbres en relación con los valores futuros de estos títulos de inversión. La Gerencia del Grupo revisa y aprueba todas las decisiones de inversión en instrumentos de patrimonio.

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

Por otro lado, cuando es necesario, el Grupo suscribe contratos de cobertura (Swap) para intercambiar tasas de interés variables por tasas fijas y, de esta manera reducir el riesgo de fluctuaciones de tasa de interés. Por los préstamos a tasa fija la Compañía no utiliza instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, por lo cual asume este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene obligaciones a tasa variable. Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tuvo cobertura (Swap) del 69 por ciento del préstamo sindicado a tasa variable, ver nota 14.

31

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Si la tasa SOFR de la porción no cubierta del préstamo sindicado hubiera variado en +/-1 por ciento, durante los 6 meses que permaneció vigente durante 2025, habría impacto en los resultados en S/354 miles en ese periodo (S/850 miles durante el periodo 2024).

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

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

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

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

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

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

32

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

- Transferencias entre la Etapa 1 y Etapa 2 o Etapa 3 debido a que el activo financiero ha experimentado un incremento de riesgo significativo desde la fecha de origen. Como consecuencia de ello, se calcula la pérdida esperada para toda la vida del instrumento. Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en la PD, EAD y LGD, como consecuencia de la actualización de los inputs utilizados.
- Impacto en la medición de la pérdida esperada por cambios en los modelos y supuestos utilizados.
- Provisiones adicionales para nuevos instrumentos financieros reconocidos durante el periodo.
- 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 periodo.

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.

33

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Años	Zona Centro	Zona Lima	Zona Sur	Zona Norte
1	2.3%	2.0%	1.9%	3.1%
2	4.5%	3.9%	3.7%	6.1%
3	6.6%	5.8%	5.5%	9.1%
4	8.7%	7.6%	7.3%	11.9%
5	10.8%	9.4%	9.1%	14.6%
6	12.8%	11.1%	10.8%	17.3%
7	14.7%	12.8%	12.4%	19.9%
8	16.7%	14.4%	14.1%	22.4%
9	18.5%	16%	15.7%	24.8%
10	20.4%	17.5%	17.3%	27.1%

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

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

Pérdida esperada en caso de incumplimiento (loss given default, "LGD") - Es la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento, como diferencia entre los flujos de caja contractuales y los que se esperan recibir. Generalmente, se expresa como un porcentaje de la EAD.

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

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

34

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Zona	LGD
Centro	7.7%
Lima	13.5%
Sur	13.7%
Norte	10.9%

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

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

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

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

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

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

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

35

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

36

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(ii) Evaluación del deterioro para la cartera de créditos - Cuentas por cobrar resultantes de arrendamientos - Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios del Grupo antes de entrar en acuerdos de arrendamiento. El riesgo de crédito se gestiona exigiendo que los arrendatarios paguen los alquileres con antelación. La calidad crediticia del arrendatario se evalúa en base a un puntaje de calificación crediticia al momento de firmar un contrato de arrendamiento.

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

Las cuentas por cobrar se supervisan regularmente y un análisis de deterioro se realiza a cada fecha de los estados financieros consolidados para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

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

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

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

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Mas de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025				
Otros pasivos financieros (*)	195,947	327,345	522,389	1,045,681
Cuentas por pagar comerciales (**)	124,983	53,132	-	178,115
Pasivo por arrendamientos (***)	2,374	5,933	17,302	25,609
Otras cuentas por pagar (****)	25,243	-	-	25,243
	348,547	386,410	539,691	1,274,648

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Menos de 1 año S/(000)	Entre 2 y 5 años S/(000)	Mas de 5 años S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2024				
Otros pasivos financieros (*)	402,319	592,469	711,062	1,705,850
Cuentas por pagar comerciales (**)	195,861	121,725	-	317,586
Pasivo por arrendamientos (***)	5,209	19,360	30,005	54,574
Otras cuentas por pagar (****)	31,080	-	-	31,080
	634,469	733,554	741,067	2,109,090

(*) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/343,585 miles (S/504,168 miles al 31 de diciembre 2024).

(**) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/7,061 miles (S/7,026 miles al 31 de diciembre 2024).

(***) Dicho importe incluye los intereses no devengados al 31 de diciembre 2025 S/11,304 miles (S/18,401 miles al 31 de diciembre 2024).

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

3.2 Administración del riesgo de capital -

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, fueron como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Total pasivos financieros (*)	930,038	1,586,028
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo, nota 6	(136,970)	(144,416)
Deuda neta (a)	793,068	1,441,612
Total patrimonio (b)	2,370,433	2,476,817
Ratio de apalancamiento (a/b)	0.33	0.58

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

3.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	436	-	-	436
Propiedades de inversión	-	-	2,195,573	2,195,573
	<u>436</u>	<u>-</u>	<u>2,195,573</u>	<u>2,196,009</u>

40

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Nivel 1 S/(000)	Nivel 2 S/(000)	Nivel 3 S/(000)	Total S/(000)
Al 31 de diciembre de 2024				
Activos:				
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	726	-	-	726
Derivados de cobertura	-	-	4,573	4,573
Propiedades de inversión	-	-	2,988,253	2,988,253
	<u>726</u>	<u>-</u>	<u>2,992,826</u>	<u>2,993,552</u>

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

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

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

El Grupo estima que los valores en libros de sus activos y pasivos de corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento en el corto plazo. El valor razonable de los otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 se revelan en nota 14.

41

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

4. Estimados y criterios contables críticos

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

4.1 Estimados y criterios contables críticos -

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

(i) Deterioro de inversiones -

El Grupo evalúa periódicamente si hay evidencia objetiva de que la inversión en asociada y negocios conjuntos se han deteriorado, evaluando factores de mercado externos e internos como la situación patrimonial de las empresas subsidiarias en las cuales se tiene la inversión, sus activos generadores de renta y proyecciones financieras. Si éste es el caso, el Grupo determina el importe recuperable de la inversión para terminar si corresponde registrar una pérdida por deterioro del valor en libros de la inversión. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, de acuerdo con la evaluación realizada por la Gerencia no se ha identificado evidencia de deterioro de las inversiones.

(ii) Valor razonable de propiedades de inversión -

Para las propiedades de inversión destinadas a generar rentas a través de su arrendamiento operativo, el Grupo determina el valor razonable utilizando el método de flujos de caja descontados. Este método involucra la proyección de los flujos provenientes del ingreso por arrendamiento neto de los gastos operativos de funcionamiento, los costos de operación y construcción, el mantenimiento de los inmuebles, junto con una estimación del valor terminal (que utiliza el método de valoración tradicional) al final del período de proyección considerando los riesgos de desarrollo (como la construcción y el abandono). El valor razonable de la propiedad resultaría de descontar estos flujos a una tasa efectiva de mercado y llevarlo a su valor presente.

Los supuestos que aplica el Grupo para determinar los flujos por los contratos comprometidos son los metros cuadrados ocupados por el promedio de rentas establecidas en los contratos; por los inmuebles que no estén arrendados, utiliza los metros cuadrados arrendables y la renta por metro cuadrado por el porcentaje de vacancia. Para el periodo 2025, la vacancia promedio del portafolio fue 19 por ciento y 13 por ciento al cierre del periodo. Para el periodo 2024, la vacancia promedio del portafolio fue de 25 por ciento y 24 por ciento al cierre de año.

42

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

El Grupo cuenta con el Centro Comercial Camino Real situado en Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con una licencia de remodelación.

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

- (iii) Pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar comerciales - Las provisiones por pérdidas esperadas de cuentas por cobrar comerciales se basan en supuestos sobre el riesgo de incumplimiento de los clientes y las tasas de pérdidas esperadas. Los supuestos del Grupo se basan en información histórica y las condiciones actuales del mercado, así como estimaciones prospectivas al cierre del ejercicio. Los detalles de los supuestos claves utilizados y el resultado de la evaluación de la pérdida esperada se revelan en la nota 3.1.1.b.i. y nota 7(g).

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

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

43

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

- 4.2 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables -
- (a) Cambio de uso de propiedades de inversión (nota 2.10) - Los terrenos adquiridos con el propósito de generar rendimientos de largo plazo con la apreciación de su valor y que a la fecha de su adquisición no se prevea su habilitación con el objeto de su venta en el futuro previsible, se clasifican como propiedades de inversión siguiendo los requerimientos de la NIC 40. Cuando la Gerencia establece su cambio de uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el inmueble se transfiere al rubro de inventarios.
- (b) Factor de ajuste de probabilidad de resolución de contratos (nota 2.21(a)) Como se describe en la nota 2.21(a), la política del Grupo para determinar el factor de ajuste que refleja la probabilidad de resolución de contratos realiza un análisis del portafolio de créditos de los últimos 36 meses de contratos de ventas al crédito resueltos o en proceso de resolución.

44

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5. Instrumentos financieros por categorías
- 5.1 A continuación, se presentan los activos y pasivos financieros del estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

	Designado como instrumento de cobertura S/(000)	Medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales S/(000)	Medidos al costo amortizado S/(000)	Total S/(000)
Año 2025				
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 6	-	-	136,970	136,970
Cuentas por cobrar comerciales, neto, nota 7	-	-	859,445	859,445
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	-	-	891	891
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados	-	436	-	436
	-	436	997,306	997,742
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros, nota 14	-	-	702,096	702,096
Cuentas por pagar comerciales, nota 15	-	-	171,054	171,054
Otras cuentas por pagar (**), nota 16	-	-	25,243	25,243
	-	-	898,393	898,393
Año 2024				
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 6	-	-	144,416	144,416
Cuentas por cobrar comerciales, neto, nota 7	-	-	839,287	839,287
Otras cuentas por cobrar, neto (*)	4,573	-	2,228	6,801
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en otros resultados	-	726	-	726
	4,573	726	985,931	991,230
Pasivos financieros				
Otros pasivos financieros, nota 14	-	-	1,201,682	1,201,682
Cuentas por pagar comerciales, nota 15	-	-	310,560	310,560
Otras cuentas por pagar (**), nota 16	-	-	31,080	31,080
	-	-	1,543,322	1,543,322

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

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

45

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

5.2 Calidad crediticia de los activos financieros -

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

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

Efectivo y equivalente de efectivo (*)

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
A+	55,692	138,857
A-	21,243	5,516
	<u>76,935</u>	<u>144,373</u>

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

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

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

Dividendos recibidos -

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

Con fecha 28 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas de Universal Textil S.A.C. acordó distribuir dividendos en efectivo de periodos anteriores. En ese sentido, el 18 de junio de 2024 se realizó la transferencia en favor de la Compañía por un total de S/1.017 miles. Al 31 de diciembre de 2024, no se mantiene cuentas por cobrar por este concepto.

46

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Rescate de aportes de capital -

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

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

6. Efectivo y equivalente de efectivo

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas corrientes (b)	72,709	137,617
Depósitos a plazo (c)	60,000	-
Fondos fijos	<u>35</u>	<u>43</u>
	<u>132,744</u>	<u>137,660</u>
Más -		
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco BBVA Continental (d)	4,226	5,041
Cuentas corrientes de recaudación administradas por el Banco Scotiabank (e)	-	1,715
	<u>136,970</u>	<u>144,416</u>

(b) El Grupo mantiene cuentas corrientes en diversas entidades financieras locales de primer nivel, las cuales están denominadas en soles y dólares estadounidenses. Estas cuentas corrientes generan intereses a tasas de mercado. Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas corrientes se encuentran libres de gravamen y son en moneda local por S/55,640 miles y US\$6,323 miles en moneda extranjera (S/129,832 miles y US\$3,857 miles al 31 de diciembre de 2024). El saldo de las cuentas corrientes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se encuentra representado principalmente por el dinero obtenido de las cobranzas de los segmentos de negocio del Grupo.

(c) Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a depósitos a plazo en soles mantenidos en entidades financieras de primer nivel con vencimientos de 3 a 4 días, los cuales devengaron intereses a tasas vigentes de mercado, ver nota 22. Estos depósitos son de libre disponibilidad.

(d) En junio de 2017, la Compañía suscribió un primer contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de esta entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 1, Real 3 y Real 5", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una primera emisión de bonos, ver nota 14(d.1).

47

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Asimismo, en agosto de 2018, la Compañía constituyó un segundo contrato de fideicomiso de administración con el Banco BBVA Continental, donde entrega en garantía a favor de la entidad bancaria las siguientes propiedades de inversión: "Real 6 y Real 10", incluyendo sus flujos de ingreso de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales por el arrendamiento de oficinas y estacionamientos, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la segunda emisión de bonos. En diciembre de 2023, se realizó un aporte voluntario en efectivo de S/2,000 miles que funciona como una cuenta de reserva del Patrimonio Fideicometido San Isidro, ver nota 14(d.1)

(e) En noviembre de 2021, Multimercados Zonales S.A.C. actuando como Originador constituyó un fideicomiso de titulación con Scotiabank Tituladora como Fiduciario, donde el Originador transfiere en fideicomiso los derechos de cobro y flujos dinerarios, originados por la explotación comercial del Centro Comercial "Minka", en favor del Fiduciario, con el propósito de que estos conformen el Patrimonio Fideicometido y de esa manera realizar la primera emisión de bonos de titulación, emitidos por el Fiduciario con cargo al Patrimonio Fideicometido los cuales fueron colocados por oferta privada conforme a lo que se establezca en el Acto Constitutivo y/o el Acto Complementario respectivo, dentro del marco del Programa.

Adicionalmente, con fecha 2 de julio de 2025, se transfiere el control de Multimercados Zonales S.A.C. a Arauco Holding Perú S.A.C., en el marco de la venta de la sociedad al referido grupo.

7. Cuentas por cobrar comerciales, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, macrolotes y lotes industriales (b)	888,317	875,469
Cuentas por cobrar a arrendatarios (c) y (f)	4,835	9,645
Cuentas por cobrar a relacionadas, nota 10(b)	<u>159</u>	<u>616</u>
	<u>893,311</u>	<u>885,730</u>
Menos -		
Provisión de la pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar (d) y (e)	(14,306)	(15,383)
Provisión por Resolución de contratos por venta de lotes residenciales bajo NIIF 15, nota 2.21(a)	<u>(19,560)</u>	<u>(31,060)</u>
	<u>859,445</u>	<u>839,287</u>
Por plazo -		
Porción corriente	219,658	167,364
Porción no corriente	<u>639,787</u>	<u>671,923</u>
	<u>859,445</u>	<u>839,287</u>

48

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo ha reconocido S/111,285 miles y S/96,901 miles de ingresos por intereses provenientes de las ventas a plazo que se presentan dentro del rubro "Ingresos por intereses de venta de lotes residenciales" del estado consolidado de resultados. Por las ventas a plazo, el Grupo mantiene la reserva de propiedad de los lotes como garantía hasta la cancelación total.

- (c) Corresponden a cuentas por cobrar por los arrendamientos de bienes inmuebles del Grupo; principalmente a la renta del último mes.

- (d) El riesgo de crédito de cliente es gestionado por cada segmento de negocio sujeto a la política y procedimientos establecidos por el Grupo. El saldo por cobrar a los clientes es monitoreado regularmente.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	15,383	16,520
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados del ejercicio por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	90	-
Recupero de pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales, nota 20(a)	-	(811)
Pérdida crediticia esperada reconocida en resultados del ejercicio por arrendamientos, nota 20(a)	386	849
Otros recuperos, nota 21(a)	(429)	(533)
Castigos	(292)	(889)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(832)	247
Saldo final	14,306	15,383

49

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Cuentas por cobrar comerciales S/(000)	Pérdida crediticia esperada S/(000)	Neto S/(000)
Al 31 de diciembre de 2025			
Vigentes	3,078	-	3,078
Vencidas			
De 1 a 180 días	1,757	(973)	784
Mayores a 180 días	-	-	-
Saldo final	4,835	(973)	3,862
Al 31 de diciembre de 2024			
Vigentes	3,807	-	3,807
Vencidas			
De 1 a 180 días	4,541	(748)	3,793
Mayores a 180 días	1,297	(1,297)	-
Saldo final	9,645	(2,045)	7,600

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

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	617,389	126,783	61,702	805,874
Nuevos activos originados	219,352	13,021	4,250	236,623
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(173,045)	(19,320)	(2,250)	(194,615)
Transferencias a la Etapa 1	43,523	(38,980)	(4,543)	-
Transferencias a la Etapa 2	(59,715)	65,243	(5,528)	-
Transferencias a la Etapa 3	(11,132)	(10,977)	22,109	-
Castigos	(42,880)	(20,074)	(25,078)	(88,032)
Saldo al final del año (*)	593,492	115,696	50,662	759,850

50

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2024				
Saldo al inicio del año	620,523	128,234	74,155	822,912
Nuevos activos originados	253,631	16,391	5,982	276,004
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(164,589)	(18,042)	(941)	(183,572)
Transferencias a la Etapa 1	42,289	(35,967)	(6,322)	-
Transferencias a la Etapa 2	(70,394)	76522	(6,128)	-
Transferencias a la Etapa 3	(15,275)	(13,493)	28,768	-
Castigos	(48,796)	(26,862)	(33,812)	(109,470)
Saldo al final del año (*)	617,389	126,783	61,702	805,874

(*) El saldo de cuentas por cobrar por venta de lotes residenciales para el análisis de la pérdida esperada al 2025, no incluye el saldo por cobrar de los macrolotes y lotes industriales por S/26,968 miles y S/101,499 miles, respectivamente (por cobrar de los macrolotes, lotes industriales por S/22,881 miles y S/46,714 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2025				
Saldo al inicio del año	2,384	1,197	6,878	10,459
Nuevos activos originados	557	112	527	1,196
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(490)	(38)	(97)	(625)
Transferencias a la Etapa 1	741	(361)	(380)	-
Transferencias a la Etapa 2	(210)	797	(587)	-
Transferencias a la Etapa 3	(48)	(106)	154	-
Castigos	(181)	(225)	(3,045)	(3,451)
Impacto en la pérdida crediticia esperada por cambios de etapa durante el año	(1,220)	(560)	3,674	1,894
Saldo al final del año (*)	1,533	816	7,124	9,473

51

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Etapa 1 S/(000)	Etapa 2 S/(000)	Etapa 3 S/(000)	Neto S/(000)
Año 2024				
Saldo al inicio del año	2,130	1,261	8,746	12,137
Nuevos activos originados	1,038	173	514	1,725
Activos cancelados (excluyendo castigos)	(282)	(38)	(355)	(675)
Transferencias a la Etapa 1	1,089	(360)	(729)	-
Transferencias a la Etapa 2	(243)	965	(722)	-
Transferencias a la Etapa 3	(60)	(129)	189	-
Castigos	(153)	(257)	(3,694)	(4,104)
Impacto en la pérdida crediticia esperada por cambios de etapa durante el año	(1,135)	(418)	2,930	1,377
Saldo al final del año (*)	2,384	1,197	6,879	10,460

(*) El saldo de la pérdida crediticia esperada de cuentas por cobrar para el 2025, no incluye el deterioro de cuentas por cobrar antiguas por ciertos lotes vendidos y arrendamiento por S/4,833 miles (S/4,923 miles al 31 de diciembre de 2024).

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Más de un año	189,260	162,077
Entre tres y cinco años	165,863	154,422
Más de cinco años	284,664	355,424
	639,787	671,923

52

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

8. Otras cuentas por cobrar, neto
(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Crédito fiscal por impuesto general a las ventas (b)	36,734	38,895
Saldo a favor por impuesto a las ganancias (c)	17,893	11,322
Anticipos a proveedores (d)	8,891	577
Proyecto de obras por impuestos (e)	1,843	1,843
Impuestos en trámite de devolución (f)	962	843
Préstamos por cobrar al personal	86	160
Activo por valor razonable de instrumentos financieros derivados	-	4,573
Contribución reembolsable por habilitación urbana	-	1,105
Préstamos por cobrar a terceros	-	236
Otros	805	727
	67,214	60,281
Por plazo -		
Corriente	52,888	46,261
No corriente	14,326	14,020
	67,214	60,281

(b) Corresponde principalmente al saldo a favor de impuesto general a las ventas generado por la adquisición de bienes y servicios y habilitaciones de lotes. El saldo del impuesto general a las ventas será aplicado contra el Impuesto por pagar que se genere por las futuras ventas gravadas. Del saldo al 31 de diciembre de 2025, S/12,483 miles se presentan como parte no corriente (S/12,076 miles al 31 de diciembre de 2024).

(c) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo a favor por impuesto a las ganancias incluye ITAN por S/4,082 miles y pagos a cuenta del impuesto a la renta por S/13,811 miles (S/9,749 miles y S/1,573 miles, respectivamente al 31 de diciembre de 2024).

(d) Corresponde principalmente a los adelantos realizados a los proveedores de obra por las habilitaciones urbanas.

(e) Corresponde a obras por impuestos del proyecto de mejoramiento del servicio de educación inicial y primaria en dos centros educativos en la ciudad de Huancayo, por el cual el Gobierno Regional de Junín ha firmado un convenio con el Grupo. Este mejoramiento del servicio incluye la construcción y remodelación de la infraestructura. El saldo de S/1,843 miles se espera aplicar cuando se culmine el proceso de ineficacia de Título Valor, que permitirá la recuperación de la documentación extraviada. A la fecha, se encuentra pendiente que el Juzgado notifique la Resolución mediante la cual ordene el archivo del expediente.

53

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(f) Corresponde principalmente a ITAN de las subsidiarias en trámite de devolución, los cuales se han venido devolviendo por la SUNAT los últimos años.

(g) En opinión de la Gerencia de la Compañía estas cuentas por cobrar son recuperables y no presentan indicios de deterioro, por lo que una estimación de pérdida esperada no es necesaria.

9. Inventarios, neto

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lotes de terrenos con habilitación urbana (b)	244,644	300,949
Lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana (c)	42,807	38,702
Lotes de terrenos en proceso avanzado de habilitación urbana (d)	10,605	-
Macrolotes por entregar	16,503	-
Otros terrenos	11,348	16,584
	325,907	356,235

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima (*)	129,719	185,225
Lurín	74,887	76,159
Ica	13,224	12,177
Trujillo	6,120	9,549
Tacna	3,949	8,214
Piura	9,121	4,242
Chiclayo	6,164	4,190
Huancayo	1,460	1,193
	244,644	300,949

(*) Este saldo incluye lotes ubicados en Chilca por S/62,251 miles, ver nota 9(g).

(c) Al 31 de diciembre de 2025, los lotes de terrenos en proceso inicial de habilitación urbana se ubican en las ciudades de Tacna, Junín y Lima; corresponden a los proyectos: Granados 2B, Valle Real 4, Alameda del Sol 1A, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 se ubican en las ciudades de Lima, Junín, Chiclayo y Piura y corresponden a los proyectos Entrevalles 1B, Casa Blanca 7, Palmeras 7A y Valle Real 4, respectivamente.

54

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Estos terrenos fueron adquiridos por el Grupo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A continuación, se detallan la ubicación de las urbanizaciones que aún no se encuentran disponibles para la venta:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Lima	7,407	-
Lurín	25,728	22,923
Junín	6,983	6,983
Chiclayo	-	6,078
Piura	-	2,718
Tacna	2,689	-
	<u>42,807</u>	<u>38,702</u>

- (d) Corresponde a lotes de terrenos que se encuentran en una etapa avanzada de habilitación urbana por lo que la Compañía, en algunos casos inicia la venta de los mismos. El periodo de habilitación dura aproximadamente ocho meses. A continuación, se detalla la distribución:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Piura	10,605	-
	<u>10,605</u>	<u>-</u>

- (e) Durante el 2025, el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de lotes residenciales y lotes industriales por S/383,679 miles y S/72,257 miles, respectivamente (S/387,051 miles y S/45,642 miles, respectivamente en el 2024), que se presentan en el estado consolidado de resultados. Asimismo, en el 2025, se ha reconocido un costo asociado por la venta de lotes residenciales y lotes industriales por aproximadamente S/230,310 miles y S/46,402 miles, respectivamente (S/216,848 miles y S/29,691 miles por costo de venta de lotes residenciales y lotes industriales en el año 2024, respectivamente).

Durante el 2025 y de 2024 el Grupo ha reconocido ingresos por ventas de macrolotes por S/1,899 miles y S/31,127 miles, respectivamente; asimismo se ha reconocido un costo de venta asociado en el 2025 y 2024 por S/2,493 miles y S/26,453 miles, respectivamente.

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

55

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (g) Controversias legales - terreno 30 hectáreas - Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante CDU) es parte de tres (3) procesos judiciales respecto de un terreno de 30 hectáreas ubicado en Chilca adquirido el 30 diciembre de 2019 por un valor de US\$15 millones. No obstante, CDU considera que la contingencia para la Compañía vinculada a dichos procesos es remota.

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

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

Finalmente, el tercer proceso judicial fue iniciado por SBN contra CDU y otros a efectos de que se declare la nulidad de las Resoluciones N° 049-2022/SBN-DGPE y N° 0072-2022/SBN-DGPE. Dichas resoluciones ordenan el levantamiento de la superposición existente entre el terreno de 30 has. (previa independización, terreno de 90 has que incluía el terreno de 60has referido en la nota 12) y la propiedad de la SBN inscrita en la partida N° 49059060 del Registro de Predios de Lima. En el mismo proceso, la SBN solicita la nulidad y cancelación registral de los asientos de las partidas N°49059060 y No. 15062426 del Registro de Predios de Lima, en los que se inscribió el levantamiento de dicha superposición. La sentencia de primera instancia declaró fundada en parte la demanda, no obstante, la sentencia de segunda instancia declaró nula dicha sentencia de primera instancia. El juzgado se volvió a pronunciar declarando fundada la demanda y CDU ha apelado la sentencia.

56

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

10. Transacciones con partes relacionadas

- (a) Transacciones con partes relacionadas registradas en el estado consolidado de resultados es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Ingresos -		
Venta de servicios a Inversiones Real Once S.A.	195	197
	<u>195</u>	<u>197</u>
Administración de inmuebles -		
Inversiones Real Once S.A.	206	199
Paz Centenario S.A.	17	43
	<u>223</u>	<u>242</u>

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

	2025		2024	
	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)	Por cobrar S/(000)	Por pagar S/(000)
Cuentas por cobrar y por pagar comerciales, nota 7 y nota 15				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	-	10,940	25	11
Inversiones Real Once S.A.	159	-	591	-
Corporación Hotelera Piura S.A.C.	-	1	-	-
	<u>159</u>	<u>10,941</u>	<u>616</u>	<u>11</u>
Otras cuentas por cobrar y por pagar				
Negocio conjunto -				
Paz Centenario S.A.	25	11	8	12
Inversiones Real Once S.A.	591	-	424	-
	<u>616</u>	<u>11</u>	<u>432</u>	<u>12</u>

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

Durante el año 2025, el Grupo tuvo gastos por remuneraciones al personal clave de S/20,021 miles (S/11,050 miles durante el año 2024). La Gerencia ha definido como personal clave del Grupo al Directorio y la Alta Gerencia.

57

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

11. Inversiones en asociada y negocios conjuntos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Negocios conjuntos	60,776	72,006
Asociada	14,972	20,781
	<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

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

	Participación en el capital		Valor en libros	
	2025 %	2024 %	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Negocios conjuntos -				
Paz Centenario S.A. (c)	50.00	50.00	40,633	60,801
Grupo Censal S.A.C. (d)	50.00	50.00	7,057	3,890
Inversiones Real Once S.A. (e)	50.00	50.00	13,086	7,315
Asociada -			<u>60,776</u>	<u>72,006</u>
Enotria S.A. (f)	48.00	48.00	14,972	20,781
			<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

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

(d) El año 2016, el Grupo Centenario constituyó el "Grupo Censal S.A.C." con una entidad no relacionada, a través de su subsidiaria Centenario Hoteles S.A.C.; siendo partícipes ambos con el 50 por ciento. El "Grupo Censal S.A.C." inició sus actividades económicas en 2016 y se dedica a la actividad inmobiliaria. Actualmente, posee dos hoteles ubicados en Lima y Piura.

El valor de la inversión incluye una provisión por deterioro por S/2,006 miles, realizado en el año 2021.

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

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

58

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	92,787	97,757
Devolución de aportes de inversión (h)	(4,643)	(13,637)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos (i)	(4,290)	7,403
Dividendos recibidos de asociada (j)	(11,205)	(2,149)
Aporte de inversiones (l)	1,928	2,836
Capitalización de préstamos (k)	<u>1,171</u>	<u>577</u>
Saldo final	<u>75,748</u>	<u>92,787</u>

(h) Durante el 2025, el Grupo recibió devoluciones de aportes de inversión de Paz Centenario S.A.A. por S/4,643 miles (S/13,637 miles durante el 2024).

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha reconocido una pérdida neta de S/4,290 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Paz Centenario S.A. y Enotria S.A. por S/6,093 miles y S/966 miles, respectivamente y S/1,539 miles y S/1,230 miles como ganancia de Grupo Censal S.A. e Inversiones Real Once S.A., respectivamente (Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo ha reconocido una ganancia neta de S/7,403 miles en resultados provenientes de la pérdida en la participación en Inversiones Real Once S.A. y Grupo Censal S.A.C. por S/264 miles y S/3,627 miles, respectivamente y S/1,862 miles y S/9,432 miles como ganancia de Enotria S.A. y Paz Centenario S.A., respectivamente). Los resultados se presentan en el rubro "Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos" del estado consolidado de resultados.

(j) Durante el 2025, el Grupo ha recibido dividendos de Paz Centenario S.A. por S/9,432 miles (S/2,149 miles durante el 2024) y de Enotria S.A. por S/1,773 miles.

59

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(k) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, se acordó capitalizar los préstamos que se mantenían con Inversiones Real Once S.A. por S/1,171 miles y S/577 miles, respectivamente.

(l) Durante el año 2025 el Grupo realizó aportes de inversiones al Grupo Censal S.A.C por US\$463 miles, equivalente a S/1,628 miles (US\$755 miles, equivalente a S/2,836 miles durante el año 2024). Asimismo realizó aportes de inversiones a Inversiones Real Once S.A. por S/300 miles.

(m) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Gerencia ha evaluado el estado de estas inversiones y no ha identificado indicios de desvalorización sobre las mismas, en consecuencia, no ha registrado ninguna estimación por deterioro, a excepción de lo indicado en la nota 11(d).

60

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

12. Propiedades y equipo, neto
(a) A continuación, se presenta el movimiento y composición del rubro:

	Edificios e instalaciones S/(000)	Equipos diversos y de cómputo S/(000)	Maquinaria y equipo S/(000)	Unidades de transporte S/(000)	Muebles y enseres S/(000)	Obras en curso S/(000)	Total S/(000)
Costo							
Saldo al 1 de enero de 2024	48,222	5,628	257	525	2,890	323	57,845
Adiciones	1,745	322	375	-	-	-	2,442
Ventas y/ o retiros	(242)	-	-	-	-	-	(242)
Transferencias	(238)	-	238	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024	49,487	5,950	870	525	2,890	323	60,045
Adiciones	3,087	71	-	-	-	-	3,158
Transferencia	(21)	-	-	-	21	-	-
Ajustes	(7,062)	-	2	(201)	-	(323)	(7,584)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(1,550)	(4,081)	(205)	-	(1,224)	-	(7,060)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	43,941	1,940	667	324	1,687	-	48,559
Depreciación acumulada							
Saldo al 1 de enero de 2024	(28,239)	(3,933)	(143)	(259)	(2,132)	-	(34,706)
Adiciones, nota 20(a)	(2,021)	(514)	(37)	(65)	(354)	-	(2,991)
Ventas y/ o retiros	242	-	-	-	-	-	242
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(30,018)	(4,447)	(180)	(324)	(2,486)	-	(37,455)
Adiciones, nota 20(a)	(1,578)	(156)	(32)	(65)	(92)	-	(1,923)
Ajustes	7,386	-	(2)	201	-	-	7,585
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	415	3,148	157	-	985	-	4,705
Saldo al 31 de diciembre de 2025	(23,795)	(1,455)	(57)	(188)	(1,593)	-	(27,088)
Valor neto en libros							
Al 31 de diciembre de 2025	20,146	485	610	136	94	-	21,471
Al 31 de diciembre de 2024	19,469	1,503	690	201	404	323	22,590

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (b) El Grupo mantiene pólizas de seguro que cubren adecuadamente la totalidad de sus propiedades y equipos; las políticas de seguros son consistentes con las políticas establecidas por la Gerencia.
- (c) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Gerencia del Grupo ha evaluado el estado de uso de propiedades y equipo y no ha identificado indicios de desvalorización de dichos activos; por lo que, en su opinión, el valor en libros de las “Propiedades y equipo” será recuperado con las utilidades futuras que genere el Grupo.
- (d) La Compañía no mantiene activos totalmente depreciados en uso relevantes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

13. Propiedades de inversión

(a) Este rubro comprende:		
	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Oficinas (b)	891,910	963,599
Urbanizaciones (c)	410,675	488,182
Industrial (d)	460,634	537,823
Centros comerciales (e)	174,068	652,560
Banco de tierras (f)	258,286	346,089
	<u>2,195,573</u>	<u>2,988,253</u>
(b) Comprende los inmuebles destinados a generar flujos de efectivo para el Grupo a través de arrendamientos, y está conformado por doce edificios de oficinas, todos ubicados en los distritos de San Isidro y Santiago de Surco.		
(c) Corresponden a los lotes (residenciales y macrolotes) adquiridos por el Grupo para generar valor hasta culminar el proceso de urbanización residencial cuya venta no está prevista en el corto plazo. Estos proyectos aún no están en desarrollo y están ubicados, principalmente, en las ciudades de Lima, Cafete, Ica, Piura, Junín y Tacna . Los proyectos más importantes son Entrevalles y Alameda del Sol en Lima, Arenas de San Antonio en Cafete, Velamar en Ica, Villa Real en Piura, Valle Real en Huancayo, Granados en Tacna, entre otros.		
(d) Corresponden a los terrenos industriales que tienen un total de 803.89 hectáreas ubicados en el distrito de Lurín (851.95 hectáreas al 31 de diciembre 2024).		
(e) Al 31 de diciembre del 2025, corresponde al Centro Comercial Camino Real situado en la ciudad de Lima, conformado por locales comerciales, el mismo que cuenta con una licencia de remodelación.		

62

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Al 31 de diciembre del 2024, corresponde al Centro Comercial Minka y al Centro Comercial Camino Real.
- (f) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, comprende terrenos mantenidos para apreciación de su valor en el largo plazo y no para la venta en el corto plazo.
- (g) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Grupo reconoció ingresos por arrendamiento de oficinas y estacionamientos por S/62,316 miles y S/60,065 miles, respectivamente.
- (h) El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	2,988,253	3,135,302
Compra de inmuebles (i)	76,390	33,651
Costos incurridos por obras en curso (j)	26,360	31,771
Transferencia a inventarios de lotes residenciales	(104,487)	(43,323)
Transferencia a inventarios de macrolotes y lotes industriales	(30,819)	(18,662)
Baja de terreno Chutana (p)	(108,388)	-
Baja por operaciones discontinuadas, nota 1.6	(450,738)	-
Retiro de activo por derecho en uso	(13,238)	-
Cambios en el valor razonable de operación discontinuada, nota 1.6	(192)	4,573
Cambios en el valor razonable (k)	(187,568)	(155,059)
Saldo final	<u>2,195,573</u>	<u>2,988,253</u>
(i) Al 31 de diciembre de 2025, las compras corresponden a la adquisición del terreno denominado Mirador de Huacho, de 3.23 Has por S/8,991 miles y al terreno denominado Carabayillo Menorca de 14.91 Has por S/48,585 miles, ambos ubicados en Lima, Velamar de 83.5Has por S/4,890 miles ubicado en Ica, Paz Centenario S.A. de 245 Has por S/13,924 miles, ubicado en Piura. Al 31 de diciembre de 2024, las compras de inmuebles comprenden principalmente; (i) terreno denominado Helguero, de 20.2 Has por S/33,386 miles ubicado en Piura.; (ii) adquisición de oficinas y locales comerciales por S/265 miles.		
(j) Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real; remodelaciones en Centro Comercial “Minka” y terrenos no operativos por S/10,591 miles, S/12,520 miles, S/204 miles, S/2,952 miles, S/93 miles, respectivamente.		

63

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- Al 31 de diciembre de 2024, corresponden a costos incurridos para proyectos de las urbanizaciones residenciales y habilitaciones de lotes industriales, remodelaciones de los edificios de oficinas del Centro Empresarial Real, Cronos y Centro Camino Real, remodelaciones de locales comerciales del Centro Comercial Camino Real; remodelaciones en Centro Comercial “Minka” y terrenos no operativos por S/16,971 miles, S/9,152 miles, S/1,865 miles, S/3,325 miles, S/458 miles, respectivamente.
- (k) Cambios en el valor razonable -
Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor razonable ha sido determinado sobre la base del método de flujos de caja descontados para las propiedades de inversión destinadas al alquiler de oficinas, estacionamientos y centros comerciales.

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

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

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

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Industrial	(22,965)	(107,564)
Oficinas	(128,049)	(6,280)
Lotes y macrolotes	(5,836)	(41,570)
Centros comerciales	(30,718)	355
	<u>(187,568)</u>	<u>(155,059)</u>

64

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

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

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

	% de variación	2025 \$/'(000)	2024 \$/'(000)
Tasa de crecimiento en precio por metro cuadrado, de terrenos para apreciación (base)			
Incremento	5.00%	45,039	57,628
Disminución	(5.00%)	(45,039)	(57,628)
Tasa de crecimiento promedio de los ingresos por arrendamiento (base)			
Incremento	5.00%	42,648	59,723
Disminución	(5.00%)	(42,648)	(59,723)
Tasa de descuento (base)			
Incremento	0.50%	(69,879)	(109,478)
Disminución	(0.50%)	83,203	129,515

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

65

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (m) A continuación se presentan los importes de la renta fija mínima por monedas correspondientes a los arrendamientos al 31 de diciembre de 2025:

	US\$000	Terceros \$/'(000)
Periodo		
Hasta un año	17,666	2,563
Entre uno y cinco años	30,248	9,742
Más de cinco años	3,484	4,894
Total	51,398	17,199

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

	2025 \$/'(000)	2024 \$/'(000)
Hasta un año	62,064	105,643
Entre uno y cinco años	111,617	249,426
Más de cinco años	16,628	50,359

- (o) El Grupo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales propiedades de inversión, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia.

- (p) Contrato por predio adquirido en Chilca -
El 30 de marzo de 2021, Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante, CDU) celebró un contrato para adquirir de terceros un inmueble de 60 hectáreas (en adelante, el Contrato) ubicado en el distrito de Chilca en la provincia de Cañete por un valor de US\$38,600 miles.

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

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

66

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Mediante Laudo Arbitral del 25 de octubre de 2024 y su Laudo Complementario del 16 de diciembre de 2024, se declaró fundada en parte la demanda de CDU y se resolvió lo siguiente: (i) declarar que la resolución contractual del Contrato practicada por CDU es válida; (ii) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU el monto pagado por concepto de la primera cuota ascendente a US\$6,400 miles del Contrato más los intereses legales; (iii) ordenar a CDU restituir a los Vendedores el Terreno; (iv) declarar inexigibles los pagarés entregados en el marco del Contrato y ordenar a los Vendedores devolver dichos pagarés; (v) ordenar que los Vendedores paguen solidariamente a CDU las sumas de S/12,400 miles y S/79,400 miles por concepto de daño emergente y lucro cesante, y (vi) ordenar que los Vendedores restituyan solidariamente a CDU los costos y gastos legales incurridos en el arbitraje. CDU tiene el derecho a retener el inmueble hasta que se le pague los montos indicados en el Laudo Arbitral.

Al incumplir los Vendedores con acatar el mandato del Laudo Arbitral y su Laudo Complementario, CDU inició un proceso de ejecución de laudo arbitral el mismo que fue admitido a trámite en mayo del 2025 y a la fecha se encuentra en curso. Por su parte, los Vendedores iniciaron un proceso de anulación de laudo arbitral en el cual se emitió sentencia de primera instancia el 22 de octubre de 2025, a través de la cual la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial (en adelante, la “Sala”) determinó que (i) la cláusula anticorrupción y resolución automática del contrato de compraventa del terreno de 60Has ejecutada por CDU fue jurídicamente válida, (ii) que la resolución por el incumplimiento de Sada Goray fue correctamente ejecutada, (iii) que todos los Vendedores asumen responsabilidad solidaria y que (iv) el Tribunal Arbitral había expuesto adecuadamente cada uno de los elementos de la responsabilidad civil, reconociendo el derecho de CDU para ser indemnizado. Sin embargo, la sentencia determinó que la determinación del daño otorgado a CDU no había sido fundamentada de manera suficiente, por lo que el Tribunal Arbitral debía volver a pronunciarse solo respecto de dicho extremo, lo que se encuentra pendiente a la fecha.

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

Al respecto, durante el segundo trimestre de 2025, CDU reconoció en sus estados financieros durante el segundo trimestre del 2025 lo siguiente: (i) la baja de la propiedad de inversión, al no generar beneficios económicos y no mantener control sobre la misma, de acuerdo con la política contable descrita en la nota2.10; (ii) la baja de la obligación financiera y de los gastos financieros devengados y no pagados vinculados a la adquisición del terreno, en la medida que ya no resultan exigibles, conforme a la política contable detallada en la nota 2.7.2; y (iii) el reconocimiento en resultados del periodo de los efectos derivados de la baja tanto de la propiedad de inversión como del pasivo financiero. Respecto al terreno, la Compañía solo mantiene el “derecho de retención” como mecanismo de garantía hasta que se realice el pago indicado en el Laudo Arbitral.

67

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

Finalmente en los estados financieros consolidados se mantiene el registro de una pérdida por S/17,490 miles como otros gastos no operativos extraordinarios en el año 2022. Al 31 de diciembre de 2025, no existe expectativa de recuperar dicho importe.

14. Otros pasivos financieros

(a) Este rubro comprende:

	Total		Corriente		No corriente	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios (b)	278,307	555,588	31,131	140,655	247,176	414,933
Pagarés (c)	118,210	185,611	118,210	185,611	-	-
Bonos (d)	305,579	460,483	6,385	7,458	299,194	453,025
	702,096	1,201,682	155,726	333,724	546,370	867,958

(b) Préstamos bancarios -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene vigentes préstamos de mediano plazo con bancos de Perú por S/278,307 miles a una tasa promedio de 7.20 por ciento, (al 31 de diciembre de 2024, por S/292,255 miles a una tasa promedio de 7.95 por ciento).

Los préstamos fueron utilizados para: (i) la compra de terrenos para lotes residenciales y habilitaciones urbanas; y (ii) repertillar la deuda financiera existente.

Al 31 de diciembre de 2024 mantuvo un préstamo sindicado por US\$10,131 miles a una tasa SOFR a 90 días más 2.76161 por ciento y por S/14,620 miles a una tasa fija de 7.45 por ciento. Con fecha 3 de julio de 2025, la Compañía canceló en su totalidad su posición en el préstamo sindicado con recursos provenientes de su subsidiaria Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., producto de la operación de venta de sus subsidiarias Multimercados Zonales S.A.C. y MZ Inmobiliaria y Desarrolladora S.A.C.

El Grupo se obliga a mantener en cumplimiento principalmente las siguientes obligaciones para sus deudas de mediano plazo, considerando los estados financieros de la división de Urbanizaciones (Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. e Inversiones Centenario S.A.A. separado):

- Ratio de cobertura de servicio de deuda medido como la división entre el EBITDA ajustado de los últimos doce meses más el efectivo y equivalentes de efectivo y el servicio de deuda de los últimos doce meses debe ser mayor 1.15 veces.
- Endeudamiento neto medido como la división entre la deuda neta y el EBITDA ajustado debe ser menor que 5.00 veces.

La Gerencia del Grupo confirma que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en cumplimiento de sus ratios financieros y obligaciones.

68

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) Pagarés -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene pagarés firmados para capital de trabajo por un total de S/114,000 miles con Banco BCI Perú S.A., Banco Interamericano de Finanzas S.A. e Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos, los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual ponderada de 6.56 por ciento, con vencimiento durante el año 2026.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo mantuvo pagarés firmados para capital de trabajo por S/120,500 miles con el Banco de Crédito del Perú, Scotiabank Perú S.A.A. e Interfondos S.A. Sociedad Administradora de Fondos, los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual ponderada de 7.91 por ciento. Asimismo, mantuvo pagarés por US\$15,000 miles con Interbank del Perú S.A.A. los cuales devengaron intereses a una tasa efectiva anual de 8.55 por ciento.

(d) Bonos -

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

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

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

En sesión de Asamblea General Universal de Fideicomisarios del Primer Programa de Bonos de Titulización del Fideicomiso de Oficinas del 1 de diciembre del 2023, se aprobó el aporte voluntario temporal adicional en efectivo por S/2,000 miles a la Cuenta de Servicios de Bonos del Patrimonio Fideicometido, con el propósito de fortalecimiento del Ratio de cobertura de servicio de deuda.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar deuda con la finalidad de lograr una mayor duración de la misma. Durante la vigencia del programa de bonos, el Patrimonio Fideicometido, debe cumplir con los siguientes ratios:

Ratio de cobertura de servicio de la deuda que resulte de dividir (i) el flujo de caja libre, entre (ii) el monto del servicio de la deuda, debe ser mayor o igual a 1.2 veces.

Ratio de cobertura de activos cedidos al Patrimonio Fideicometido que resulte de dividir (i) el saldo de la deuda, entre (ii) el valor comercial, debe ser menor o igual a 0.75 veces.

69

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(d.2) Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.

En sesión de Junta General de Accionistas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C del 19 de noviembre de 2021, se aprobó el Primer programa de emisión de Bonos Corporativos Garantizados de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. hasta por un monto máximo de US\$300,000 miles o su equivalente en soles.

El 24 de febrero de 2022, Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., en calidad de emisor y Scotiabank Perú como Representante de los Obligacionistas realizan la primera emisión de Bonos Corporativo por US\$42,000 miles (equivalente a S/160,440 miles) a un plazo de 15 años. La tasa de emisión fue de 7.28 por ciento anual.

Los fondos han sido utilizados para re perfilar la deuda de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C., con la finalidad de lograr una mayor duración de la deuda. Durante la vigencia del Programa de Bonos Corporativos, el Grupo, debe cumplir con los siguientes ratios:

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

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

70

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(e) Movimiento de los otros pasivos financieros -

	Préstamos bancarios S/(000)	Pagarés S/(000)	Bonos S/(000)	Total S/(000)
Saldo al 1 de enero 2024	607,582	199,903	460,467	1,267,952
Nuevos préstamos	80,000	176,420	-	256,420
Amortizaciones	(132,210)	(188,065)	(9)	(320,284)
Interés devengado, nota 22(b)	36,203	15,515	24,064	75,782
Interés devengado de operaciones discontinuas, nota 1.6	-	-	10,758	10,758
Interés pagado	(35,987)	(18,162)	(34,797)	(88,946)
Saldo al 1 de enero 2025	555,588	185,611	460,483	1,201,682
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	-	(135,525)	(135,525)
Nuevos préstamos	205,000	409,874	-	614,874
Amortizaciones	(480,770)	(472,924)	(18,972)	(972,666)
Interés devengado, nota 22(b)	25,757	13,336	23,496	62,589
Interés pagado	(27,268)	(17,687)	(23,903)	(68,858)
Saldo al 31 de diciembre 2025	278,307	118,210	305,579	702,096

(f) El valor en libros y el valor razonable de los "Otros pasivos financieros" es como sigue:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2025 S/(000)	2024 S/(000)	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Préstamos bancarios	278,307	555,588	295,044	587,082
Pagarés	118,210	185,611	118,210	185,611
Bonos	305,579	460,483	249,902	634,026
	702,096	1,201,682	663,156	1,406,719

Al 31 de diciembre de 2025, los valores razonables se basan en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés promedio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de 6.70 por ciento en moneda extranjera (6.15 por ciento en moneda nacional y 7.13 por ciento en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024) y se encuentran en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Los valores razonables de los otros pasivos financieros se aproximan a sus valores en libros dado que el Grupo mantiene relaciones con diversas entidades financieras en Perú y en el extranjero para evitar la concentración de obligaciones y mantiene diversas tasas de interés, principalmente, tasas de interés fijas, que están a valor de mercado.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(g) Al 31 de diciembre de 2025, los otros pasivos financieros devengaron intereses por S/62,589 miles (S/75,782 miles al 31 de diciembre de 2024) que se presentan en el rubro "Gastos financieros" del estado consolidado de resultados, ver nota 22(b).

(h) El Grupo cuenta con líneas de crédito aprobadas con los principales bancos en Perú. Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene aproximadamente US\$105,000 miles de líneas de crédito asignadas de las que ha utilizado aproximadamente US\$23,000 miles (al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía aproximadamente US\$66,262 miles de líneas de crédito asignadas de la que utilizó aproximadamente US\$39,605 miles).

15. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2025, las cuentas por pagar comerciales ascienden a S/171,054 miles (S/310,560 miles al 31 de diciembre de 2024) y corresponden principalmente a:

(i) Al 31 de diciembre de 2025 mantiene obligaciones corrientes con contratistas por el desarrollo de habilitaciones urbanas y por la compra de terrenos al crédito por S/160,113 miles (S/310,549 miles Al 31 de diciembre de 2024).

(ii) Al 31 de diciembre de 2025, mantienen obligaciones con relacionadas por S/10,941 miles (S/11 miles al 31 de diciembre de 2024), ver nota 10(b).

(iii) Los saldos pagar presentados por plazo son los siguientes:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Porción corriente	124,983	195,861
Porción no corriente	46,071	114,699
	171,054	310,560

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

16. Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos

(a) Este rubro comprende:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Otras cuentas por pagar		
Anticipos de clientes (b)	10,642	4,114
Depósitos en garantía de clientes (c)	6,867	10,481
Impuesto a las ganancias por pagar	6,588	1,917
Participaciones por pagar	5,594	6,578
Depósitos en garantía de contratistas (d)	4,394	4,989
Salarios, vacaciones y gratificaciones por pagar	3,055	3,872
Impuestos laborales y beneficios sociales	952	1,108
Impuesto general a las ventas por pagar	110	502
Otras cuentas por pagar	4,381	4,052
	42,583	37,613

Ingresos diferidos

Anticipos de clientes (e)	48,615	10,567
	48,615	10,567

(b) Corresponde a los importes recibidos de los clientes por compromisos aceptados en la fecha de suscripción de los contratos de venta de terrenos que realiza el Grupo durante el periodo de su habilitación urbana y antes que se realice la entrega física del terreno. En la fecha efectiva de entrega de los terrenos a los clientes se reconoce el ingreso por la venta con cargos a esta cuenta y a la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por el saldo pendiente de cobro de las cuotas de pago establecidas en el cronograma de los contratos.

(c) Corresponde a depósitos recibidos de los arrendatarios de inmuebles y locales en los centros comerciales, así como retenciones realizadas a contratistas que realizan las obras de habilitación de los terrenos.

(d) Corresponde a depósitos en garantía retenidos a los contratistas que realizan las obras de habilitaciones de los terrenos, dicho fondo es para cubrir contingencias de obras y es devuelto al término del plazo previsto de cada obra.

(e) Corresponde principalmente a desembolsos anticipados realizados por clientes para la adquisición de terrenos en el corto plazo.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

17. Activos por derecho de uso, neto y pasivo por arrendamiento		
(a) A continuación se presenta la composición y el movimiento del rubro de arrendamiento de inmuebles por derecho de uso:		
	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Costo -		
Saldos al 1 de enero	30,915	30,850
Adiciones	1,626	1,209
Retiro	(233)	(1,144)
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(6,297)	-
Saldos al 31 de diciembre	26,011	30,915
Depreciación -		
Saldos al 1 de enero	(12,752)	(10,155)
Adiciones, nota 20(a)	(2,660)	(2,858)
Adiciones por operaciones discontinuadas, nota 1.6	-	(432)
Retiro	213	693
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	2,591	-
Saldos al 31 de diciembre	(12,608)	(12,752)
Valor neto	13,403	18,163
(b) Al 31 de diciembre las obligaciones por contratos por arrendamientos (NIIF 16 "Arrendamientos") se encuentran conformado de la siguiente manera:		
	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pasivo por arrendamiento		
	14,305	36,173
Clasificación por vencimiento:		
Porción corriente	1,690	3,340
Porción no corriente	12,615	32,833
	14,305	36,173

El pasivo financiero se origina por los arrendamientos de inmuebles necesarios para la operación del Grupo. Los contratos de arrendamiento tienen vencimientos entre 2 y 30 años y devengan intereses anuales que fluctúan entre 7.13 por ciento y 9.18 por ciento en moneda nacional y entre 3.31 por ciento y 9.65 por ciento en moneda extranjera.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(c) El movimiento del pasivo por arrendamiento es como sigue:		
	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Saldo inicial	36,173	38,257
Adiciones	1,626	1,209
Gastos por intereses financieros, nota 22(b)	1,090	1,913
Gastos por intereses financieros de operaciones discontinuadas, notas 1(e)	-	373
Pago de intereses de arrendamientos	(1,090)	(2,286)
Pagos de arrendamiento	(8,594)	(2,399)
Baja de contratos	(14,071)	(1,144)
Diferencia en cambio, neto	1,972	250
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	(2,801)	-
Saldo final	14,305	36,173
18. Pasivo (activo) por impuesto a las ganancias diferido, neto		
(a) El movimiento del impuesto a las ganancias diferido es el siguiente:		
	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Al 1 de enero	(474,229)	(536,749)
Cargo al estado de resultados, nota 23(d)	31,456	61,177
Abono a otros resultados integrales	1,350	1,343
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	69,207	-
Al 31 de diciembre	(372,216)	(474,229)

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b) El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin considerar la compensación de saldos, es el siguiente:

	Saldo al 1 de enero de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Otros resultados integrales S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2024 S/(000)	Ingreso (gasto) en el estado consolidado de resultados S/(000)	Otros resultados integrales S/(000)	Operaciones discontinuadas, nota 1.6 S/(000)	Saldo al 31 de diciembre de 2025 S/(000)
Activo diferido -								
Pérdida Tributaria (*)	70,283	(11,727)	-	58,556	(19,308)	-	(4,050)	35,198
NIIF 15	4,061	208	-	4,269	3	-	-	4,272
NIIF 9	4,236	(190)	-	4,046	(1,848)	-	(124)	2,074
Arrendamientos	936	201	-	1,137	(1,609)	-	13	(459)
Valor razonable derivados a ORI	(2,693)	-	1,343	(1,350)	-	1,350	-	-
Provisiones	68,434	-	-	68,434	-	-	(846)	67,588
	<u>145,257</u>	<u>(11,508)</u>	<u>1,343</u>	<u>135,092</u>	<u>(22,762)</u>	<u>1,350</u>	<u>(5,007)</u>	<u>108,673</u>
Pasivo diferido -								
Depreciación acelerada	(105,410)	(5,185)	-	(110,595)	(6,608)	-	37,003	(80,200)
Venta a plazo	(217,903)	15,184	-	(202,719)	16,705	-	-	(186,014)
Mayor valor propiedades de inversión	(363,659)	44,393	-	(319,266)	55,389	-	36,838	(227,039)
Provisiones	4,966	18,293	-	23,259	(11,268)	-	-	11,991
Otros	-	-	-	-	-	-	373	373
	<u>(682,006)</u>	<u>72,685</u>	<u>-</u>	<u>(609,321)</u>	<u>54,218</u>	<u>-</u>	<u>74,214</u>	<u>(480,889)</u>
Total pasivo diferido, neto	<u>(536,749)</u>	<u>61,177</u>	<u>1,343</u>	<u>(474,229)</u>	<u>31,456</u>	<u>1,350</u>	<u>69,207</u>	<u>(372,216)</u>

(*) En el 2025, el activo diferido por pérdidas tributarias disminuyó principalmente por la compensación de pérdidas tributarias en Centenario Desarrollo Urbano S.A.C. por S/5,886 miles y atribución de pérdidas de Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. por S/4,840 miles.

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) La Compañía y sus subsidiarias de acuerdo con la legislación tributaria peruana no pueden compensar sus créditos y obligaciones por impuesto a la renta entre ellas; es decir tributan de manera independiente. Como consecuencia, las posiciones netas de los impuestos diferidos de cada compañía no han sido compensados en el estado consolidado de situación financiera y se muestran de la siguiente manera:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuestos diferidos activos	24,894	13,211
Impuestos diferidos pasivos	(397,110)	(487,440)
	<u>(372,216)</u>	<u>(474,229)</u>

19. Patrimonio

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

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

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

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

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

- (b) Capital adicional -
El capital adicional corresponde al mayor valor pagado por encima del valor nominal de acciones emitidas en años anteriores.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (c) Reservas -
El movimiento de esta cuenta incluye:

	Reserva legal S/(000)	Otras reservas S/(000)	Saldo final S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2024	101,754	70,528	172,282
Transferencia de resultados acumulados	<u>5,324</u>	<u>2,545</u>	<u>7,869</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>107,078</u>	<u>73,073</u>	<u>180,151</u>
Transferencia de resultados acumulados	4,959	-	4,959
Operaciones discontinuadas, nota 1.6	<u>-</u>	<u>(28,767)</u>	<u>(28,767)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>112,037</u>	<u>44,306</u>	<u>156,343</u>

- (c.1) Reserva legal -
De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal de la Compañía se constituye con la transferencia del 10 por ciento de la utilidad anual hasta alcanzar un monto equivalente al 20 por ciento del capital pagado. En ausencia de utilidades o de reservas de libre disposición, la reserva legal deberá ser aplicada a la compensación de pérdidas, debiendo ser repuesta con las utilidades de ejercicios subsiguientes. Esta reserva puede ser capitalizada siendo igualmente obligatoria su reposición.

En Sesión de Directorio del 21 de febrero de 2025, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/4,959 miles. En Sesión de Directorio del 26 de febrero de 2024, se aprobó proponer a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas incrementar la reserva legal por un importe de S/5,324 miles.

- (c.2) Otras reservas -
Corresponden a reservas de patrimonio constituidas por las subsidiarias. Durante el 2024, la subsidiaria Multimercados Zonales S.A.C. constituyó reservas por S/2,545 miles.

Durante el 2025 el Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C. transfirió el control a Arauco Holding S.A.C. transfiriendo las otras reservas por S/28,767 miles

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

En Junta General de Accionistas de Centro Empresarial El Derby S.A. del 21 de mayo de 2025, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/3,985 miles, cancelados en el 31 de mayo y el 30 de noviembre del 2025.

En Junta General de Accionistas de Centro Empresarial El Derby S.A. del 9 de mayo de 2024, se acordó la distribución de dividendos con cargo a utilidades de libre disposición al accionista no controlante por S/4,015 miles, cancelados en el 31 de mayo y el 29 de noviembre del 2024.

- (f) Participación no controlante -
El interés no controlante corresponde principalmente a Centro Empresarial El Derby S.A., cuya composición de activos y pasivos se encuentra revelado en la nota 1.4.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

20. Costos y gastos por naturaleza
(a) Este rubro comprende:

	Costo por arrendamientos, servicio y administración de inmuebles S/(000)	Gastos de venta S/(000)	Gastos de administración S/(000)	Total S/(000)
2025				
Servicios prestados por terceros (b)	22,552	41,045	59,005	122,602
Cargas de personal (c)	1,863	22,763	44,851	69,477
Tributos	-	61	10,852	10,913
Cargas diversas de gestión	217	2,220	4,116	6,553
Amortización	-	-	3,189	3,189
Amortización de activos por derecho en uso, nota 17(a)	-	-	2,660	2,660
Depreciación, nota 12	-	-	1,923	1,923
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, nota 7(e)	-	476	-	476
	24,632	66,565	126,596	217,793
2024				
Servicios prestados por terceros (b)	23,001	43,282	51,956	118,239
Cargas de personal (c)	6,798	13,653	38,100	58,551
Tributos	-	77	9,182	9,259
Cargas diversas de gestión	620	2,078	3,555	6,253
Amortización	-	-	2,651	2,651
Amortización de activos por derecho en uso, nota 17(a)	-	-	2,858	2,858
Depreciación, nota 12	-	-	2,991	2,991
Estimación por pérdida esperada de cuentas por cobrar comerciales, nota 7(e)	-	38	-	38
	30,419	59,128	111,293	200,840

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Reparación y mantenimiento	27,457	27,200
Honorarios profesionales	27,833	21,634
Servicios de publicidad	19,024	20,036
Limpieza y mantenimiento de inmuebles	15,209	16,282
Electricidad y agua	12,199	12,540
Seguridad y vigilancia	10,457	10,123
Alquileres (b.1)	4,595	4,756
Comisiones ventas y/ o alquiler	2,793	860
Gastos de comunicación	2,003	2,686
Otros	1,032	2,122
	<u>122,602</u>	<u>118,239</u>

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

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Sueldos y salarios	45,852	39,220
Indemnizaciones de personal	7,135	2,272
Participación de trabajadores	5,578	6,675
Beneficios sociales	3,232	3,000
Aportes sociales	2,998	2,486
Remuneración al Directorio	1,304	1,304
Otros	3,378	3,594
	<u>69,477</u>	<u>58,551</u>

81

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

21. Otros ingresos y gastos

(a) Los otros ingresos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Recuperación de cuentas de cobranza dudosa, nota 7(e)	429	533
Enajenación de acciones	184	-
Penalizaciones comerciales	146	65
Ingreso por indemnizaciones de siniestro	94	508
Ingreso por venta de propiedades y equipo	2	-
Recupero impuestos municipales (*)	-	1,769
Contribuciones reembolsables (**)	-	1,075
Recupero de reembolsos de terceros	-	812
Otros	1,481	2,109
	<u>2,336</u>	<u>6,871</u>

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

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

(b) Los otros gastos comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Gastos asociados a proyectos (b.1)	8,057	431
Gastos por baja de terreno en propiedad de inversión (b.2)	6,915	-
Sanciones administrativas y fiscales	421	939
Gastos por siniestros	200	242
Castigo de anticipos otorgados a proveedores (b.3)	-	1,083
Otros	3,939	920
	<u>19,532</u>	<u>3,615</u>

(b.1) En el periodo 2025, los gastos de proyectos corresponden principalmente a S/5,860 miles relacionado a la compra de suministro de agua por proyectos terminados de Santa Maria, Esmeralda y Altos del Valle y dos transacciones extrajudiciales por S/1,500 miles y US\$60 miles, equivalente a S/203 miles, por contingencias asociadas a la compra extrajudicial de un terreno de 30 has y un lote ubicado en Carabayllo.

(b.2) Corresponde a la baja de los desembolsos realizados por el pago de alcabala y obras realizadas en el terreno de Chutana, como consecuencia del resultado de fallo del Poder Judicial ratificando el Laudo Arbitral.

82

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(b.3) En diciembre de 2024, Corporación Mlyasato S.A.C - En Liquidación emitió notas de crédito por S/2,344 miles por obras no concluidas en el proyecto de remodelación de las torres de Camino Real, las cuales fueron compensadas con las facturas pendientes de pago, quedando un saldo por anticipo otorgado a proveedores de S/1,083 miles, el cual fue reconocido en el gasto por la baja probabilidad de recupero.

22. Ingresos y gastos financieros

(a) Los ingresos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses moratorios de cuentas por cobrar	2,574	3,132
Intereses por contribuciones reembolsables	2,381	-
Ingresos financieros por liquidación de instrumentos financieros derivados	2,156	-
Intereses por depósitos en instituciones financieras	601	1,127
Otros ingresos financieros (*)	11,887	410
	<u>19,599</u>	<u>4,669</u>

(*) Corresponde principalmente a la reversa de gastos financieros no pagados por S/11,854 miles, como consecuencia de la resolución del contrato compraventa del terreno de Chutana 60 has.

(b) Los gastos financieros comprenden:

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Intereses por otros pasivos financieros, nota 14(e)	62,589	75,782
Devengamiento de costos transaccionales	6,866	5,844
Valor presente de cuentas por cobrar	1,249	-
Intereses de pasivos por arrendamientos, nota 17(c)	1,090	1,913
Intereses de terceros comerciales	811	4,352
Gastos financieros de derivados liquidados	-	82
Otros gastos financieros	17	169
	<u>72,622</u>	<u>88,142</u>

83

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

23. Situación tributaria

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

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

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

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

- (c) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el cálculo del impuesto a las ganancias calculado por la Compañía y sus subsidiarias en los cuatro últimos años contados a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la declaración jurada del impuesto correspondiente (años abiertos a fiscalización). Asimismo, las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias están sujetas a fiscalización por parte de la Administración Tributaria por los periodos que se detallan a continuación:

Inversiones Centenario S.A.A.	2015, 2021, 2023, 2024 y 2025
Centro Empresarial El Derby S.A	2021 al 2025
Inversiones Nueva Metrópoli S.A.	2021 al 2025
Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.	2021 al 2025
Interamerica de Comercio S.A.	2021 al 2025
Centenario Desarrollo Urbano S.A.C.	2021 al 2025
Centenario Renta Inmobiliaria S.A.C.	2021 al 2025
Inversiones San Silvestre S.A.	2021 al 2025
Nuevas Inversiones Centro Comercial Camino Real S.A.C.	2021 al 2025
Centenario Hoteles S.A.C.	2021 al 2025

En Inversiones Centenario S.A.A., el periodo 2015 se encuentra abierto a fiscalización hasta el periodo 2025, debido a que se rectificó en diciembre de 2020, para corregir la determinación del impuesto a las ganancias de dicho periodo, principalmente por un ajuste en la partida de ventas a plazos.

84

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó una reclamación en enero de 2025, y considerando un resultado negativo, se presentó un recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal el 02 de octubre de 2025.

Con fecha 15 de noviembre del 2024, la Administración Tributaria inició una fiscalización del impuesto a la renta del periodo 2019. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/697 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó el recurso de reclamación en enero de 2026 contra la Resolución de Determinación notificada.

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Impuesto a las ganancias:		
Corriente	(44,679)	(48,754)
Diferido, nota 18(a)	31,456	61,177
Ingreso por impuesto a las ganancias	(13,223)	12,423

85

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	2025		2024	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(100,355)	-	(118,994)	-
Utilidad antes de impuestos a las ganancias por operaciones discontinuadas	11,696	-	34,797	-
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(88,659)	(100.00)	(84,197)	(100.00)
Impuesto calculado aplicando la tasa vigente	26,154	29.50	24,838	29.50
Agregados permanentes	(35,908)	(40.50)	(3,844)	(4.57)
Castigo de crédito fiscal	-	-	(1,900)	(2.26)
Castigo de pérdida tributaria reconocido como activo diferido	(1,965)	(2.22)	(5,575)	(6.62)
Ajuste por fiscalización de impuesto a la renta y cambio de estimado en la DJ (*)	(281)	(0.31)	(1,396)	(1.66)
Dividendos percibidos	43	0.05	300	0.36
Movimiento de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	(1,266)	(1.43)	-	-
Ingreso por impuesto a las ganancias	(13,223)	(14.91)	12,423	14.77

(*) Por el año 2025, corresponde principalmente a los ajustes del impuesto a las ganancias como resultado de la fiscalización del periodo 2022 a la compañía Inversiones Centenario S.A.A. por S/241 miles y por el impuesto a las ganancias resultado de la fiscalización del periodo 2019 a la compañía Promoción Inmobiliaria de Sur S.A. por S/40 miles.

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

86

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

- (e) De acuerdo con la legislación vigente, para propósitos de la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto general a las ventas debe considerarse los precios de transferencia por las operaciones con partes relacionadas y/o paraísos fiscales, para tal efecto debe contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación. La Administración Tributaria está facultada a solicitar esta información al contribuyente. Con base en el análisis de las operaciones del Grupo, la Gerencia y los asesores tributarios opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para el Grupo.
- (f) Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) - Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las ganancias. A partir del año 2012, la tasa del impuesto es de 0.4 por ciento aplicable al monto de los activos netos tributarios que excedan S/1 millón.

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

- (g) En la aplicación de la norma antielusiva general (Norma XVI del Título Preliminar del Código Tributario - Decreto Legislativo N°1422), la Gerencia considera que no surgirían contingencias para el Grupo.
- (h) Normas y jurisprudencias vinculantes en materia tributaria más relevantes aplicables para el año 2025, que fueran publicadas en el 2024 o antes:

Ley No.31962 - A través de esta ley, se sinceran los intereses por devoluciones de pagos de tributos en exceso o indebidos, por retenciones o percepciones no aplicadas del IGV y actualización de multas.

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

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

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

Decreto Supremo No.320-2023-EF que reglamenta el Decreto Legislativo 1535 - Se ha publicado el Reglamento del Decreto Legislativo No.1535 que regula la calificación de los sujetos contribuyentes en base a perfiles de cumplimiento.

87

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Los perfiles asignados serán los siguientes:

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

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

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

Decreto Legislativo No.1540 - A partir del 1 de julio de 2024, existirá nueva forma para llevar el Registro de Ventas e Ingresos, aplicable a los emisores electrónicos de comprobantes de pago que lleven de forma electrónica el Registro de Ventas e Ingresos. En el caso que el emisor omita presentar su Registro de Ventas en los plazos establecidos, la Administración Tributaria podrá generar el registro de ventas propuesto, sin que esto exima al contribuyente de las multas correspondiente.

La SUNAT consignará la información y el contribuyente debe confirmar, rectificar o complementar. Si no lo hace, se entiende presentada la Declaración Jurada. Los detalles sobre el reporte serán aprobados mediante Resolución de Superintendencia.

Decreto Legislativo No.1545 - A partir del 1 de enero de 2024, se modifica el primer párrafo del artículo 26 de la LIR referente a la determinación de intereses presuntos para efectos tributarios originados en préstamos (no sujetos a las reglas de precios de transferencia).

Tratándose de préstamos en moneda nacional, se devenga un interés no inferior a la TAMN que publique la SBS multiplicada por un factor de ajuste de 0.42.

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

88

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

Decreto Supremo No.137-2023-EF - A través de esta norma, se ha fijado una nueva tasa preferencial predominante para efectos del cálculo del IR de las personas jurídicas no domiciliadas que perciben intereses provenientes de créditos externos.

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

Decreto Supremo No.309-2023-EF - A través de esta norma, se ha fijado en S/5,150 el valor de la UIT para el año 2024. El incremento de la UIT conlleva, entre otros, los siguientes efectos:

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

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

SIRE - Mediante la Resolución de Superintendencia No. 000293-2024/SUNAT se ha postergado la oportunidad del uso del Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) del periodo de enero 2025 al periodo de Julio 2025 para los sujetos del Régimen General que, al 31.12.2024, se encuentren obligados a llevar el Registro de Ventas e Ingresos Electrónico (RVIE) y el Registro de Compras Electrónicas (RCE), y hayan sido designados como principales Contribuyentes (PRICOS). Cabe precisar que los sujetos del Régimen General que no sean PRICOS, mantienen su obligación

89

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

de llevar el SIRE a partir del periodo enero 2025. Asimismo, mediante la publicación de la Resolución de Superintendencia N° 392-2025/SUNAT que posterga la oportunidad de llevar el Sistema Integrado de Registros Electrónicos (SIRE) para determinados principales contribuyentes (PRICOS) cuyos ingresos netos superen las 2300 UIT hasta junio 2026.

Decreto Legislativo No.1669 -

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

24. Segmentos de operación

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

	Valor de lotes residenciales macrolotes e Industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2025					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	463,337	90,407	137	(927)	552,954
Costo de venta	(208,576)	-	-	-	(208,576)
Costo de servicios	-	(24,541)	(91)	-	(24,632)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(28,801)	(128,042)	(30,559)	(166)	(187,568)
Utilidad bruta	225,960	(62,176)	(30,513)	(1,093)	132,178
Gastos de venta	(56,443)	(4,632)	(70)	(5,420)	(66,565)
Gastos de administración	(78,731)	(31,641)	(11,050)	(5,174)	(126,596)
Otros ingresos y gastos, neto	(16,133)	135	23	(1,221)	(17,196)
Utilidad (pérdida) operativa	74,653	(98,314)	(41,610)	(12,908)	(78,179)
Ingresos y gastos financieros	(24,979)	(25,828)	(965)	(1,251)	(53,023)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos y dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	-	-	-	(4,145)	(4,145)
Diferencia en cambio, neta	29,321	5,721	9	(59)	34,992
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	78,995	(118,421)	(42,566)	(18,363)	(100,355)
Activo corriente	688,793	41,472	3,409	4,755	738,429
Activo no corriente	1,575,268	1,191,346	193,742	47,411	3,007,767
Total activos de segmentos	2,264,061	1,232,818	197,151	52,166	3,746,196
Pasivo corriente	322,062	37,371	2,585	11,579	373,597
Pasivo no corriente	550,108	440,334	11,724	-	1,002,166
Total pasivos de segmentos	872,170	477,705	14,309	11,579	1,375,763

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

	Valor de lotes residenciales macrolotes e industrial S/(000)	Arrendamiento de oficinas S/(000)	Arrendamiento de centros comerciales S/(000)	Otros S/(000)	Total S/(000)
Año 2024					
Ingresos por venta de inmuebles y por servicios	409,062	88,718	135	19,069	516,984
Costo de venta	(179,568)	-	--	(18,662)	(198,230)
Costo de servicios	-	(30,331)	(88)	-	(30,419)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(149,134)	(6,606)	348	333	(155,059)
Utilidad bruta	80,360	51,781	395	740	133,276
Gastos de venta	(50,859)	(3,441)	(83)	(4,745)	(59,128)
Gastos de administración	(72,074)	(18,472)	(16,435)	(4,312)	(111,293)
Otros ingresos y gastos, neto	2,442	(3,041)	-	3,855	3,256
Utilidad (pérdida) operativa	(40,131)	26,827	(16,123)	(4,462)	(33,889)
Ingresos y gastos financieros	(52,967)	(29,318)	(1,075)	(113)	(83,473)
Participación en los resultados de asociada y negocios conjuntos y dividendos recibidos de activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	-	-	-	8,420	8,420
Diferencia en cambio, neta	(7,953)	(1,725)	(3)	(371)	(10,052)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(101,051)	(4,216)	(17,201)	3,474	(118,994)
Activo corriente	675,901	22,677	11,660	6,892	717,130
Activo no corriente	1,779,531	1,340,940	687,769	35,482	3,843,722
Total activos de segmentos	2,455,432	1,363,617	699,429	42,374	4,560,852
Pasivo corriente	520,918	34,327	15,745	10,115	581,105
Pasivo no corriente	783,930	564,907	154,093	-	1,502,930
Total pasivos de segmentos	1,304,848	599,234	169,838	10,115	2,084,035

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

25. Pérdida por acción

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

	2025 S/(000)	2024 S/(000)
Pérdida atribuible a la participación controlante de la Compañía	(98,208)	(77,524)
Promedio ponderado de las acciones en circulación (en miles de unidades)	577,245	577,245
Pérdida básica y diluida por acción de la controlante (en soles)	(0.17)	(0.13)

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

26. Contingencias y compromisos

(a) Contingencias -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene los siguientes litigios civiles cuya estimación de pérdida es posible según lo indicado por los asesores legales externos de la Gerencia:

(a.1) Controversias Legales - Terreno 30 Hectáreas:

Centenario Desarrollo Urbano S.A.C., empresa subsidiaria de Inversiones Centenario S.A.A., (en adelante “CDU”) es parte de tres procesos judiciales respecto de un terreno de 30 hectáreas ubicado en Chilca adquirido el 30 diciembre de 2019 por un valor de US\$15 millones. No obstante, CDU considera que la contingencia para la Compañía vinculada a dichos procesos es remota.

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

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

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

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

(a.2) En el año 2024, se recibió una denuncia de clientes de lotes urbanos ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, por presuntas infracciones a la regulación de consumo, debido a la presunta falta de atención de reclamos y requerimientos de información de los clientes, a los que no se habría brindado información sobre el proceso de recepción de obras sanitarias y sobre la entidad prestadora del servicio de agua potable y desagüe, presuntas fallas en el abastecimiento de agua potable con anterioridad a la recepción de obras sanitarias, entre otros. La denuncia se encuentra en trámite ante INDECOPI y se encuentra pendiente la decisión de primera instancia. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter probable. El Grupo ha registrado una provisión por la contingencia en el rubro de “Otras cuentas por pagar” del estado consolidado de situación financiera, ver nota 16.

(a.3) En el año 2020, se notificó una demanda de indemnización por enriquecimiento sin causa de un cliente de lote urbano con la finalidad de que se le restituya lo abonado por la compra de 2 lotes de terreno que no se le habría entregado. El proceso cuenta con sentencias de primera y de segunda instancia, y actualmente se encuentra en casación. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, esta contingencia es de carácter posible.

(a.4) Con fecha 14 de diciembre de 2023, la Administración Tributaria inició una fiscalización de impuesto a la renta del periodo 2018 de la Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/15,546 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó un recurso de reclamación el 21 de enero de 2025 y presentó un recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal el 2 de octubre de 2025. En opinión de la Gerencia y sus asesores legales esta contingencia es de carácter posible.

Notas a los estados financieros consolidados (continuación)

(a.5) Con fecha 15 de noviembre del 2024, la Administración Tributaria inició una fiscalización del impuesto a la renta del periodo 2019. Producto de ello, la Administración Tributaria realizó un reparo por S/697 miles vinculado al costo de ventas. La Gerencia de la Compañía presentó el recurso de reclamación en enero de 2026 contra la Resolución de Determinación notificada.

En opinión de la Gerencia y sus asesores legales, solo una parte de la contingencia es de carácter probable. La Compañía ha registrado una provisión por la contingencia por S/151 miles en el rubro de “Otras cuentas por pagar” del estado consolidado de situación financiera, ver nota 16.

(a.6) Adicionalmente, el Grupo tiene otros procesos que, en opinión de la Gerencia y sus asesores legales, son de carácter posible y no generan mayor contingencia económica.

(b) Compromisos -

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene garantías otorgadas a través de cartas fianzas referentes a las transacciones con proveedores por S/2,920 miles y US\$3,020 miles (al 31 de diciembre de 2024, por S/3,836 miles y US\$3,047 miles).

27. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2024, se mantuvo un instrumento financiero derivado como sigue:

Entidad	Valor de referencia de 2024 US\$(000)	Vencimiento
Scotiabank Perú S.A.A	104,000	17 de junio de 2026

Al 31 de diciembre de 2024, los estados financieros consolidados mantenían una operación Swap de tasa de interés negociada por la Compañía Promoción Inmobiliaria del Sur S.A.C. con una entidad financiera local de primer orden en el país. La referida operación Swap se concentró a efectos de cubrir la exposición que tenía la Compañía respecto a la tasa de interés SOFR a 90 días + 2.76161 por ciento relacionado al préstamo sindicado suscrito para reestructuración de deuda. El referido financiamiento se canceló en su totalidad el 3 de julio de 2025.

28. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros consolidados

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



EY | Auditoría | Consultoría | Impuestos | Transacciones y Finanzas Corporativas

Acerca de EY
EY es la firma líder en servicios de auditoría, consultoría, impuestos, transacciones y finanzas corporativas. La calidad de servicio y conocimientos que aportamos ayudan a brindar confianza en los mercados de capitales y en las economías del mundo. Desarrollamos líderes excepcionales que trabajan en equipo para cumplir nuestro compromiso con nuestros stakeholders. Así, jugamos un rol fundamental en la construcción de un mundo mejor para nuestra gente, nuestros clientes y nuestras comunidades.

Para más información visite ey.com/pe

©EY
All Rights Reserved.

